

Por tanto

Término por Ordenanza Municipal, cúmplase comuníquese,
públicase y archívese -

NEKSON J. RABELLINO
SECRETARIO de GOBIERNO
Gobierno de la
Ciudad de Tostado

ANDRÉS CAGLIERO
INTENDENTE
Gobierno de la
Ciudad de Tostado

Registrado bajo N° 3359/2025 del libro correspondiente a esta Municipalidad

ORDENANZA 3359/2025

VISTO:

El Expediente N° 074/2024, el Mensaje N° 128/2024, y

CONSIDERANDO:

La necesidad de contar con un reglamento de edificación dentro del ejido de la Municipalidad de Tostado y establecer los requisitos y procedimientos básicos para las etapas que componen una obra en cualquiera de sus variantes, tanto para la presentación, elaboración y ejecución de un proyecto de obra como también la fiscalización, obligaciones y controles que hacen a la conservación edilicia.

La conveniencia de contar con estándares de construcción, habitabilidad, seguridad, funcionalidad, accesibilidad y sustentabilidad, así como establecer condiciones generales para la prevención y extinción en caso de incendio.

La utilidad de unificar y contar con normas de construcción, alteración, demolición, inspección, reglamentación del uso y mantenimiento de predios, edificios y/o instalaciones tanto de edificios oficiales como privados.

POR TODO ELLO: El Honorable Concejo Municipal de la ciudad de Tostado, en uso de las facultades que le son propias por mandato de la Ley Provincial N°2756, sanciona con fuerza de:

ORDENANZA:

ARTICULO 1º)- Apruébese e incorpórese como Anexo Normativo el "Reglamento básico de edificación para comunas y municipios pertenecientes al Distrito 6 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe".

ARTICULO 2º)- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza.

ARTICULO 3º)- De Forma.

ARTÍCULO 4º)- Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal. Publíquese y Archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE TOSTADO, EN SESION ORDINARIA A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICINCO.


Carolina Carotti
SECRETARIA
Honorable Concejo Municipal
TOSTADO - Santa Fe




RASHID ASAN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Ciudad de Tostado

GOBIERNO de la
CIUDAD de TOSTADO
MESA de ENTRADAS
Entró en Fecha: 05.1.05.125
AÑO 2025



CA COLEGIO DE ARQUITECTOS
DISTRITO 6
RECONQUISTA
D6

**REGLAMENTO BÁSICO DE EDIFICACIÓN
PARA COMUNAS Y MUNICIPIOS**

REGLAMENTO BÁSICO DE EDIFICACIÓN PARA COMUNAS Y MUNICIPIOS

REGLAMENTO BÁSICO DE EDIFICACIÓN PARA COMUNAS Y MUNICIPIOS

CONFECCIONADO POR LA **COMISIÓN DE URBANISMO**
DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
DISTRITO 6 – RECONQUISTA.

Edición 2020/2021.
Reconquista, Santa Fe.

INTEGRANTES COMISIÓN DE URBANISMO 2020/2021:

ARQ. MATIAS CIAN. MAT. CAPSF N° 07370.
ARQ. MAIRA DOUTHAT. MAT. CAPSF N° 9920.
ARQ. MIRIAM DI LEO. MAT. CAPSF N° 01783.
ARQ. ALBA S. NARDELLI. MAT. CAPSF N° 07670.
ARQ. MICAELA QUIROZ. MAT. CAPSF N° 08198.

AUTORIDADES DIRECTORIO GESTIÓN 2020/2021 DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE DISTRITO 6 – RECONQUISTA

PRESIDENTE ARQ. GLORIA MARCHETTI. MAT. CAPSF N° 01726.
VICEPRESIDENTE ARQ. ROBERTO ALCIDES CAINELLI. MAT. CAPSF N° 02088.
SECRETARIO ARQ. CECILIA LAURA PETEAN. MAT. CAPSF N° 06715.
TESORERO ARQ. PABLO ALEJANDRO KARLEN. MAT. CAPSF N° 04051.

VOCALES TITULARES

1°ARQ. ALBA SOLEDAD NARDELLI. MAT. CAPSF N° 07670.
2°ARQ. CAROLINA DANISA GASPAROTTI. MAT. CAPSF N° 07274.

VOCALES SUPLENTE

1°ARQ. FEDERICO AMADEO DALLA FONTANA. MAT. CAPSF N° 04188.

VOCAL DISTRITO 6 AL DIRECTORIO SUPERIOR PROVINCIAL
ARQ. MIGUEL HORACIO PROCIW. MAT. CAPSF N° 04443.

COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS

ARQ. MATIAS EDUARDO BORGEAUD. N° 07307.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE DISTRITO 6 – RECONQUISTA

Gral. López N° 1146. Reconquista, Santa Fe.
Tel: 3482 – 423521.
Tel: 3482 – 597556.

cad6.org.ar
cad6@trcnet.com.ar

ACLARATORIA

Todos los puntos presentes en este Reglamento Básico de Edificación quedarán sujetos a estudio, pudiéndose el mismo modificar a criterio de cada localidad.

MENSAJE

La Normas de Edificación, en conjunto con otras normas de planeamiento urbano, son un instrumento operativo que prefiguran una manera de hacer ciudad, en la medida que definen los actores, las responsabilidades, los procedimientos, las condiciones mínimas y las técnicas que rigen la preservación y la construcción física de las comunidades. Su inexistencia en el ordenamiento administrativo municipal o comunal, deja en evidencia el incumplimiento del poder de policía edilicia que la Ley Provincial de Municipios y Comunas les delega y como tal, los compromete a ejercer.

Si bien a nivel provincial se descentraliza y delega en los municipios y comunas la responsabilidad en el desarrollo urbano y la regulación edilicia, estas pueden estar en disonancia con las demandas globales como la sostenibilidad, la inclusión social o la accesibilidad universal. Por estas razones, debieran ser normativas que comprenda un visión integral y propositiva del hecho construido y necesitan de un constante seguimiento y actualización, en consonancia con los procesos históricos y en respuestas a las nuevas demandas que son necesarias atender, como ser la eficiencia energética edilicia o la preservación patrimonial, entendiendo que ciudades más sostenibles se alcanza integrando medidas que van desde el urbanismo, la normativa de la edificación, el proyecto y los procesos constructivos.

REGLAMENTO BÁSICO DE EDIFICACIÓN PARA COMUNAS Y MUNICIPIOS PERTENECIENTES AL DISTRITO 6 DEL CAPSF

INDICE GENERAL

SECCIÓN 1: GENERALIDADES

1.1 OBJETO, ALCANCES Y OTRAS DISPOSICIONES.

1.1.1 OBJETO.

1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.1.3 OBJETIVOS BÁSICOS Y ALCANCES.

1.1.4 OBLIGATORIEDAD.

1.1.5 ESTRUCTURA NORMATIVA DE REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 2: DE LA ADMINISTRACION

2.1 TRAMITACIÓN PREVIA.

2.1.1 AVISO DE OBRA.

2.1.2 PERMISO DE OBRA.

2.1.3 PLANOS DE OBRA.

2.1.4 CARTEL AL FRENTE DE LAS OBRAS.

2.1.5 FINAL DE OBRA.

2.1.6 REGISTRO DE OBRA SIN PERMISO.

2.2 PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES.

2.2.1 PROYECTO, DIRECCIÓN Y CONSTRUCTOR DE OBRA.

2.3 INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

2.3.1 PENALIZACION DE LAS OBRAS.

2.3.2 CASOS DE SINIESTRO.

2.3.3 OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.

2.4 DE LAS PENALIDADES

2.4.1 CONCEPTO SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES.

2.4.2 CLASES DE LAS PENALIDADES.

2.4.3 APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO.

2.4.4 APLICACIÓN DE MULTAS.

2.4.5 APLICACIÓN DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA.

2.4.6 ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS.

2.4.7 APLICACIÓN DE CLAUSURAS.

SECCIÓN 3: DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS

3.1 DEL PROYECTO

- 3.1.1 ESTETICA URBANA.
- 3.1.2 BARRERAS ARQUITECTONICAS.
- 3.1.3 AHORRO DE ENERGIA.
- 3.1.4 CONDICIONES DE USO E HIGIENE.
- 3.1.5 NORMAS DE SEGURIDAD.
- 3.1.6 DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVA.
- 3.1.7 DE LAS ACERAS Y CERCAS.
- 3.1.8 DE LAS FACHADAS.
- 3.1.9 DE LOS PATIOS.
- 3.1.10 DE LOS LOCALES.
- 3.1.11 DE LAS INTALACIONES Y CONDICIONES MINIMAS.
- 3.1.12 DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS.
- 3.1.13 COCHERAS OBLIGATORIAS.
- 3.1.14 DE LOS DESTINOS.

3.2 DE LAS OBRAS

- 3.2.1 NORMAS DE SEGURIDAD.
- 3.2.2 CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.
- 3.2.3 SERVICIOS SANITARIOS MINIMOS.

ANEXOS

- CARATULA.
- PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.
- PLANILLA DE LOCALES.

REGLAMENTO BÁSICO DE EDIFICACIÓN PARA COMUNAS Y MUNICIPIOS PERTENECIENTES AL DISTRITO 6 DEL CAPSF

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO, ALCANCES Y OTRAS DISPOSICIONES

1.1.1 OBJETO

El Reglamento de Edificación tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos básicos para las etapas que componen una obra en cualquiera de sus variantes, tanto para la presentación y elaboración de su proyecto, la ejecución y fiscalización de la misma, y obligaciones y controles que hacen a la conservación.

El Reglamento de Edificación define los estándares constructivos, de habitabilidad, seguridad, funcionalidad, accesibilidad y sustentabilidad, así como también establece condiciones generales para la prevención y extinción en caso de incendio.

Las disposiciones de este Reglamento afectan a los asuntos que se relacionan con la construcción, alteración, demolición, inspección, reglamentación del uso y mantenimiento de predios, edificios y/o instalaciones, las que se aplicarán por igual a los edificios oficiales y privados.

Prevalecerán las normas de este Reglamento cuando la aplicación de sus disposiciones se halle en conflicto con cualquiera otra anterior a su vigencia y que afecte sus alcances.

1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación territorial del presente Reglamento es el ejido de la Municipio de TOSTADO.

Se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción. Se incluyen las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las edificaciones existentes.

1.1.1. OBJETIVOS BÁSICOS Y ALCANCES

Objetivos Básicos de la Edificación

Tanto en el proyecto de una obra, en cualquiera de las categorías que se establecen en el presente Reglamento, como en las etapas de ejecución y finalización de la misma, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

A. **Habitabilidad:** Son las condiciones establecidas conforme el uso permitido, manteniendo los requisitos básicos de espacio, iluminación y ventilación, en los ambientes que la componen.

1. **Seguridad:** Toda construcción es segura cuando se toman en cuenta las siguientes condiciones:
 2. **Seguridad Estructural,** de tal forma que no se produzcan en el edificio o en partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, las losas, los muros de carga u otros elementos estructurales, y/o que comprometan directamente su resistencia mecánica y/o su estabilidad.
 3. **Seguridad en la utilización** de técnicas constructivas del inmueble a edificar, de tal forma que su construcción y destino no supongan riesgos de accidente para las personas y/o bienes, o en su caso los atenúen.
 4. **Seguridad en la Ejecución y mantenimiento de las Obras:** Son las exigencias básicas de seguridad, higiene y protección para los agentes que intervienen en el desarrollo de la ejecución.
- B. **Funcionalidad:** Son las disposiciones, dimensiones y la dotación de instalaciones que faciliten la adecuada realización de las funciones y actividades para los cuales fueron proyectados.
- C. **Accesibilidad:** Permite que todas las personas puedan hacer uso de un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades, cognitivas o físicas. La accesibilidad universal es condición necesaria e imprescindible para la participación de todas las personas más allá de las posibles limitaciones que puedan tener.
- D. **Prevención y seguridad contra incendios:** Toda construcción debe asegurar medios de salida exigidos, para que los ocupantes puedan desalojar el edificio sin correr riesgo de ninguna índole, e instalaciones de equipos y elementos de extinción que eviten de manera eficaz la propagación del incendio
- E. **Sustentabilidad:** En el diseño de la obra y durante todo el proceso constructivo, su finalización y su resultado se debe evitar y prevenir el deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato y todo ello tiene como objetivo un mayor rendimiento de los recursos y un menor impacto sobre aquél.

1.1.3 OBLIGATORIEDAD

Todo propietario, usuario, profesional o empresa a quienes atañen las presentes Normas, debe conocer sus disposiciones y está obligado a cumplirlas.

Podrán admitirse, previa conformidad de la Autoridad de aplicación, soluciones constructivas no previstas expresamente en el presente Reglamento cuando las mismas sean consideradas de aplicación equivalente, o bien, cumplan con mayores exigencias que las establecidas en el presente.

1.1.4 ESTRUCTURA NORMATIVA DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

El Reglamento conforma un conjunto de definiciones, conceptos, condiciones generales y requisitos básicos que deben cumplirse en la etapa de Proyecto, en el proceso de comienzo, ejecución y finalización de la obra y en todas las prestaciones de carácter obligatorio establecidas.

Las soluciones técnicas alternativas deben cumplir los estándares mínimos del presente Reglamento, debiendo ser estas equivalentes o superiores a los resultados que se obtendrían por la aplicación de la normativa vigente y debiendo acreditar, según el caso, que la solución propuesta se encuentra avalada en otras jurisdicciones nacionales o internacionales de mayor exigencia normativa que la prevista en el presente Reglamento y, a la vez, se demuestre su eficacia mediante métodos de verificación.

Los gráficos contenidos en el presente Reglamento son de carácter ilustrativo.

SECCIÓN 2. DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1. TRAMITACIÓN PREVIA

2.1.1 AVISO DE OBRA

No se requerirá permiso; pero sí AVISO DE OBRA mediante nota presentada por el propietario del inmueble, siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación a plano u obra existente, cuando se trate de:

- Modificar el cordón del pavimento.
- Cercar el frente.
- Ejecutar o refaccionar aceras.
- Trabajos en fachada.
- Modificar la altura de muros de cerco.
- Reparaciones menores.

2.1.2 PERMISO DE OBRA

Todo tipo de obra que se realice dentro del Distrito Municipal de TOSTADO deberá contar con Permiso Previo de la autoridad municipal.

Cada proyecto urbanístico y/o edilicio deberá cumplir con el marco normativo municipal/comunal respecto de los requerimientos urbanos y edilicios para poder obtener el Permiso solicitado.

Se requerirá permiso de obra para:

- Construir edificios/viviendas/locales nuevos.
- Ampliar, reconstruir y reformar edificios existentes o en construcción.
- Cambiar, ampliar o reformar estructuras de techos.
- Modificar fachadas principales.
- Demoliciones.
- Instalar toldos o marquesinas en la vía pública.
- Instalar carteles, anuncios o pantallas publicitarias.
- Extraer árboles.
- Construcción de alcantarillas de acceso y salida de fincas.

La solicitud de Permiso de Obra Nueva, Ampliación, Reforma o Demolición se realizará a través de sistema de ingreso digital de planos / o mediante la presentación legajo respectivo con firma de profesional responsable del Proyecto y de la Dirección Técnica de las obras.

Todos los planos deberán contar con los aportes definitivos profesionales al Colegio Profesional correspondiente.

No podrá darse inicio a obras de ningún tipo dentro del ámbito municipal/comunal sin el correspondiente Permiso de Obras.

VISACIÓN PREVIA

Se solicitará una copia de plano en las mismas condiciones que 2.1.2.2.1 PLANOS DE OBRAS para verificación catastral y corrección conforme a este reglamento y demás normativas asociadas al Permiso Solicitado.

SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN

En caso de no contar con trámite digital, para solicitar Permiso de Edificación se requerirá:

1. Solicitud de Permiso de Edificación;
2. Un juego de Planos de obra compuesto por una copia con la Visación Previa y tres copias en papel; de los cuales una copia será remitida a Catastro de la Provincia junto a los formularios de declaración de mejoras correspondientes.
3. Constancia del pago de los derechos de edificación correspondientes o del pago del pertinente anticipo, en caso de que aquellos sean abonados por convenio.
4. Constancia de los aportes profesionales pertinentes.

En casos de instalaciones especiales o instalaciones mecánicas, térmicas o inflamables se podrá requerir la Visación a los organismos superiores de control que pudieran corresponder (municipales, provinciales o nacionales).

2.1.3 PLANOS DE OBRAS

1. Los Planos de Obra contarán con carátula la cual contendrá (Ver Anexo 1):

- Datos catastrales del inmueble.
- Nombre del/de los propietario/s.
- Domicilio de la obra.
- Balance de superficies.
- Croquis de ubicación del terreno.
- Firma y domicilio legal del propietario.
- Firma y domicilio legal de los profesionales intervinientes en el proyecto, cálculo, dirección de obra y conducción técnica y/o relevamiento.
- Firma y domicilio legal del constructor.
- Indicación 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.

2. Los Planos de obras nuevas, refacción o ampliación, contarán con los siguientes elementos:

1. Plantas generales - Escala 1:100.
Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán estar designados, acotados. Se indicarán los espesores de muros y salientes. Cotas de nivel. Carpinterías. Proyecciones. Y todo elemento gráfico necesario para la correcta y completa interpretación del proyecto.
2. Plantas restantes (pisos altos, entresijos y subsuelos) - Escala 1:100.
Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán estar designados, acotados. Se indicarán los espesores de muros y salientes. Cotas de nivel. Carpinterías. Proyecciones y todo elemento gráfico necesario para la correcta y completa interpretación del proyecto.
3. Plantas de techos y azoteas - Escala 1:100.
Se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos; todo ello debidamente acotado. Y todo elemento gráfico necesario para la adecuada y completa interpretación del proyecto.
4. Cortes – Escala 1:100.
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 las otras fachadas. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.
5. Fachadas - Escala 1:100.
Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública, y, en el caso de “edificios en torre”, se presentarán todas sus fachadas. Se indicarán los materiales y/o revestimientos a emplear.
6. Demoliciones parciales.
Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación de plantas y cortes.
7. Planillas de ventilación e iluminación.
Se confeccionarán conforme el modelo que se gráfica (*Anexo N °2*).
8. Planta de estructura - Escala 1:100.
Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y sentido de carga de las losas y sus designaciones. Corresponderá en todos los niveles donde haya elementos resistentes, tales como entresijos, techos, etc. Corresponderá también en casos de columnas, zapatas, encadenados, etc. Se deberá especificar en detalle, la solución estructural sobre el muro medianero.
9. Planta de fundaciones - Escala 1:100.

10. Deberá especificar en detalle la solución estructural y sobre el muro medianero.

11. Planilla de cálculo.

Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella. Se consignarán las dimensiones de las piezas estructurales y los datos indicativos de los esfuerzos a que están sometidas y los esfuerzos máximos admisibles de los elementos de estructura.

12. Silueta y balance de superficies.

13. Planta de instalación eléctrica - Escala 1:100.

14. Planta de instalación sanitaria (cloacal, pluvial y agua fría – caliente) - Escala 1:100.

15. Planta de instalación de gas – Escala 1:100.

16. Planta y cortes y detalles (si corresponde) de instalaciones complementarias.

3. Colores y Leyendas de planos: los colores serán firmes y nítidos.

1. Las obras o partes subsistentes, construidas sin permiso, a documentar, los muros se pintarán en negro.

2. Las obras construidas y documentadas se indicarán rayando en negro a 45° cada 1 cm. los muros y las superficies existentes, indicando el o los Números de expedientes anteriores que correspondan.

3. Las obras nuevas a construir o ejecutar, los muros se pintarán en bermellón.

4. Las obras que deban demolerse, los muros se pintarán en amarillo.

En todos los casos, las representaciones gráficas, deberán estar debidamente acotadas.

2.1.4 CARTEL AL FRENTE DE LAS OBRAS

Se colocará un cartel de obra donde deberá indicarse el número de Permiso de Obra otorgado por el municipio/Comuna, Ubicación de la obra, nombre de Propietario, nombre, título y matrícula de los profesionales y constructor que intervengan en la firma de expediente municipal, con sus respectivos directores técnicos.

2.1.5 FINAL DE OBRA

El Municipio/Comuna otorgará Certificado Final de Obra a todas las obras finalizadas, verificando el cumplimiento de lo establecido en los planos con los que se solicitó en el correspondiente permiso.

Para la solicitud del Final de Obra se deberá presentar:

- Nota de Solicitud de Inspección de Final de Obra
- Si fuera necesario Plano Conforme a Obra. Tres copias

Si se hubieran efectuado modificaciones en obra que alteren la superficie cubierta declarada, la correcta ventilación de los locales, la estructura resistente, etc., se exigirá al propietario la presentación de Plano Conforme a Obra, visado por el Colegio profesional respectivo y con certificación de aportes adicionales si correspondiera.

Si en el plazo de dos (2) años transcurridos desde la fecha de otorgamiento del permiso de obra, el profesional no hubiera solicitado el final de obra, y no existiera paralización de obra, se procederá a remitir los datos de superficies a Catastro Provincial y a Rentas municipal/comunal para la correspondiente liquidación impositiva.

Ninguna obra podrá ser habilitada antes de ser otorgado el Certificado Final de obra respectivo.

No se otorgarán Certificados Finales de Obra, a todas aquellas obras que posean multas impagas de profesionales o propietarios, se encuentren construidas sin permiso, sean antirreglamentarias o no cumplan con disposiciones establecidas en el presente reglamento.

2.1.6 REGISTRO DE OBRAS SIN PERMISO

Entiéndase por Registro de obra, el legajo con planos de relevamiento de obras ya existentes, que permite regularizar la situación administrativa de una edificación o reforma que fue construida sin contar con el pertinente Permiso de Edificación.

El municipio o comuna exigirá la actualización gradual de las mismas, estableciendo plazos para que los propietarios procedan a documentar las mejoras.

En la carátula de los planos de documentación se detallará una lista con las situaciones antirreglamentarias que se detecten, si las hubiere. Las mismas serán escritas por el profesional actuante en el sector Observaciones.

El registro de obras sin permiso es un proceso de regularización generalizada de situaciones anteriores a la aprobación de este reglamento y como tal no es una situación habitual sino excepcional.

2.2 PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES

Alcances, incumbencias y obligaciones de los actores intervinientes en una obra.

PROPIETARIO: El dueño o gestor del proyecto es la persona que encarga el diseño de un edificio o de una estructura cualquiera a un profesional habilitado. Es también el responsable de contratar a la persona física o jurídica que se encarga de la concreción física de la obra.

PROYECTISTA: Es el profesional habilitado autor intelectual de la idea y/o planificación y de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que

definen con precisión las características de la obra y que independientemente de su magnitud y complejidad, establecen los parámetros para su realización.

CALCULISTA: Es el profesional habilitado autor intelectual del proyecto estructural, calculo para el dimensionamiento, y de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión la estabilidad y estructuras resistentes de una obra y que independiente de su magnitud y complejidad, establecen los parámetros para su realización.

DIRECTOR DE OBRA: Es el profesional habilitado que supervisa, inspecciona, los trabajos de la obra, durante y/o después de su ejecución, enfocándose más en la observación de las tareas en sus momentos determinantes y/o sus culminaciones que en la totalidad de los procesos, verificando la adecuación al proyecto, respetando su fidelidad y calidad, independientemente de la magnitud y la complejidad de la obra. También certifica los avances de obra y asesora al representante técnico. Este rol es designado por el Comitente, para quien trabaja, a su cuenta y cargo.

CONSTRUCTOR - EMPRESA - COMITENTE CONSTRUCTOR: Es quien lleva adelante la concreción física de la obra, ya sea personalmente, o por cuenta de terceros de los cuales se hace responsable. Es quien obtiene los beneficios de tal actividad, creando y asumiendo los riesgos devinientes. Tiene a cargo el personal obrero y quien abona los salarios a los operarios de la obra. Los obreros se encuentran subordinados técnica, económica y jerárquicamente al Constructor. Tienen la obligación de proveer las medidas de seguridad e higiene necesarias a adoptar, la colocación de carteles, la señalización de contenedores y de pozos, equipos, etc.

REPRESENTANTE TÉCNICO: Es el profesional habilitado correspondiente a la parte ejecutora, es designado por el Constructor, para quien trabaja a su cuenta y cargo. Su función esencial es realizar la conducción de las tareas de ejecución, que establece el proyecto, organizando los factores de producción para que se adecuen a los parámetros que este establece, independientes de la magnitud y complejidad de la obra. Su función secundaria es patrocina al Constructor con se incumbencia Profesional, de ahí su denominación.

Los roles de Director de Obra y Representante Técnico, no pueden ser asumidos por el mismo profesional en la misma obra.

RESPONSABLE HIGIENE Y SEGURIDAD: Es el profesional habilitado de corroborar el cumplimiento de la normativa en Higiene y Seguridad en el Trabajo, proponiendo las medidas preventivas adecuadas, identificando y evaluando los riesgos que puedan afectar a la salud en el lugar de trabajo.

ACLARATORIA

Todos los puntos presentes en este capítulo quedarán sujetos a estudio, pudiéndose el mismo modificar a criterio de cada localidad.

2.2.1 PROYECTO, DIRECCIÓN Y CONSTRUCTOR DE OBRAS

1. RESPONSABILIDADES:

Los profesionales para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Colegio profesional respectivo e inscribirse registrando su firma en los libros municipales establecidos al efecto.

2. MATRICULACIÓN PROFESIONAL:

Regirán las disposiciones que establezcan los Colegios Profesionales respectivos.

3. INSCRIPCIÓN:

Por única vez y para abrir su registro de firma en el distrito, el profesional solicitante acompañara una copia certificada del título habilitante.

Para la habilitación municipal anual, de los profesionales, será necesaria – condición excluyente – la habilitación del Colegio Profesional respectivo para el año en curso.

4. DOMICILIO:

El propietario y el/los profesional/es actuantes deberán constituir, en el expediente de obra, domicilio legal en jurisdicción del Municipio/Comuna, donde será válida toda notificación que se realice, debiendo comunicar de inmediato el cambio del mismo si lo hubiere.

5. CAMBIO DE PROFESIONALES:

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

6. DESVINCULACIÓN DE PROFESIONALES:

- A. El Municipio/Comuna reconoce a los profesionales y constructores el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.
- B. Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.
- C. Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Dirección de Obras Particulares acepte al reemplazante propuesto y establezca el estado de las obras.
- D. Será requisito presentar ante el Municipio/Comuna una planilla de avance de la obra firmada por el profesional/constructor y propietario.

2.3 INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

El personal municipal/comunal hará las inspecciones en la forma y en el momento que estime conveniente para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente.

La falta de inspecciones o la comprobación de fallas por el municipio/comuna, no exceptúan ni eliminan las responsabilidades de los profesionales o propietarios.

2.3.1 PARALIZACIÓN DE OBRAS

Los inspectores municipales/comunales podrán ordenar la suspensión de una obra, por escrito, aclarando las causas que la motivan a través de una orden firmada por la autoridad municipal.

2.3.2 CASOS DE SINIESTROS

En casos de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, el municipio/comuna podrá intervenir ordenando las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio.

2.3.3 OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, el municipio / Comuna podrá mandar a demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. SE notificará al Director de Obra, o en su defecto al propietario, acordando un plazo de 30 días para la demolición o adecuación, vencido el cual y de no haberse dado cumplimiento, se procederá a su demolición con los elementos de la administración municipal y a cuenta del infractor.

2.4 DE LAS PENALIDADES

2.4.1 CONCEPTO SOBRE LA APLICACION DE PENALIDADES

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o de la corrección de las irregularidades que las motivaron. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.

2.4.2 CLASES DE PENALIDADES

1. Apercibimiento.
2. Multa.
3. Suspensión del uso de la firma.
4. Inhabilitación en el uso de la firma.
5. Suspensión de funcionamiento de instalación.
6. Suspensión del permiso de y clausura.

2.4.3 APLICACION DE APERCIBIMIENTO

Corresponde por:

1. No tener en la obra los documentos aprobados.

2. Solicitar inspección de trabajos no realizados.
3. No concurrir a una citación en obra.

2.4.4 APLICACION DE MULTAS

Corresponde por:

1. Efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por este Reglamento que afecten sustancialmente el proyecto, pero sin el permiso correspondiente, o trabajos en contravención.
2. Iniciar obras sin permiso.
3. Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en funciones.
4. No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y veredas.
5. No colocar letreros en obra.
6. No solicitar en su oportunidad, cada inspección de obra.
7. Usar un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes, sin haber solicitado el certificado de inspección final y el permiso de uso.
8. Documentación de obras iniciadas y/o finalizadas sin permiso municipal que no cumpla con lo dispuesto en este Reglamento.
9. Si la multa no se hace efectiva no se podrá iniciar o presentar planos de nuevas obras, hasta tanto no se abonare.

La multa se aplicará como sanción por cada infracción, si la infracción no se corrigiese se aplicará la suspensión en el uso de la firma.

2.4.5 APLICACION DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA

Corresponde en los siguientes casos y por los siguientes términos:

1. Por cada cinco multas aplicadas en el término de un año: tres meses de suspensión.
2. Por no acatar orden escrita de paralización de trabajos: de tres a seis meses.
3. Por utilizar elementos que afecten a la seguridad e higiene en la vía pública.
4. Por consignar en los planos datos falsos: tres meses a dos años.
5. Por grave negligencia o dolo de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en este Reglamento: uno a tres años.
6. Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: de uno a diez años.
7. Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento:
de uno a cinco años.
8. Cuando se compruebe falsificación de firmas, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: de dos a cinco años.
9. Cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de los que intervienen en la obra: de dos a cinco años.
10. Cuando se presenten planos con dimensiones incorrectas u otras inexactitudes que distorsione las dimensiones, superficie, función, características de la obra.

La suspensión de la firma significará a los profesionales y empresas, la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, deberán continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de las penas.

No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesoria para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

Las penalidades son en todos los casos independientes de las acciones y sanciones que correspondieren en la órbita judicial.

2.4.6 ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS

Se eliminará definitivamente del Registro de Firmas a los profesionales e instaladores y constructores:

1. Que hayan dado lugar hasta un máximo de tres suspensiones de firmas.

2.4.7 APLICACION DE CLAUSURA

Cuando se compruebe un uso no autorizado de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes.

SECCIÓN 3. DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS.

3.1 DEL PROYECTO

A. DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PROYECTADOS

Para promover el uso de sistemas constructivos seguros y eficientes, se clasifican a los sistemas y elementos constructivos entre tradicionales y no tradicionales.

B. TRADICIONALES

La clasificación de sistemas constructivos tradicionales está exenta de Certificado de Aptitud Técnica.

1. **Construcción vía húmeda:** abarca todo sistema de mampuestos portantes, de estructura independiente de hormigón armado o sistema mixtos que se rigen por las distintas normativas de calidad de materiales (IRAM), de cálculo (CIRSOC) y de eficiencia energética.
2. **Nuevos sistemas constructivos tradicionales industrializados de construcción de Entramado de Madera:** Aprobada por Resolución 3-E/2018 de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda y conforme a los anexos reglamentarios.
3. **Nuevos sistemas constructivos tradicionales industrializados de construcción con Estructura de Perfiles Conformados en Frío de Chapa Cincada.** por resolución RS-2018 05026593 APN-SECYH y conforme a los anexos reglamentarios.

C. NO TRADICIONALES

Todo sistema o parte de sistema o elemento constructivo no tradicional debe contar con el **Certificado de Aptitud Técnica (CAT)** otorgados por un ente superior de categoría nacional, para aprobar el uso de los mismos en toda obra a ejecutarse en el marco del Distrito. Dicho instrumento es un componente fundamental para lograr seguridad en las formas de construir, y contribuye a aumentar la productividad y sustentabilidad a través de la actualización tecnológica en la ejecución de soluciones constructivas.

3.1.1 ESTÉTICA URBANA

Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana:

Los proyectos de obra deben considerar no sólo las características del área en la cual se emplaza, sino, además, tomar en cuenta sus variables, adyacencia, condicionantes, el estudio de su estilo, su historia, la trama, el tejido urbano y la totalidad de su envolvente edilicia.

3.1.2 BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se establece la obligatoriedad de la supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos y arquitectónicos que se creen o en los existentes, que remodelen o sustituyan en forma total o parcial, sus elementos constitutivos, que impidan la integración de personas con diferentes tipos de capacidades, niños y ancianos, dentro de la ciudad/comuna y en sus lugares públicos, según lo establecido por Ley Provincial N°13.853

Se aplicarán las normas de diseño universal para la proyección, construcción, ampliación y reformas de los edificios de propiedad pública o privada destinados a uso público y obras de urbanización.

Será exigible que los lugares y espacios públicos se adapten a las necesidades de los diferentes grupos etarios mediante la planificación o urbanización de la vía pública, parques y todo espacio libre y el diseño e instalación del equipamiento comunitario, de manera que no dificulten el necesario desenvolvimiento de aquellas personas que sufren cualquier tipo de discapacidad, permanente o transitoria.

Evacuación en caso de emergencia:

- **Evacuación accesible.** El proyecto deberá determinar las salidas del edificio y facilitar la evacuación. En caso de incendio se deberá garantizar el confinamiento del fuego.
- **Recorridos de evacuación.** Se deberá disponer de zonas de refugio donde el usuario espera para ser evacuado, y adaptar los recorridos de evacuación para que sean accesibles.
- **Vestíbulos en los recorridos de evacuación.** Diseñar puertas que favorezcan, en toda evacuación, la marcha del usuario.

Todo edificio público o de uso público (viviendas colectivas/oficinas/locales comerciales/etc.) deberá asegurar el uso de personas con capacidades diferentes o de aquellas que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto, la dimensión mínima de las puertas de entrada se establece en 1,00 m.

Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de acceso o cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y el acceso, deberá preverse una rampa de acceso con pendiente máxima de diez por ciento (10%) en no más de 3,00m continuos con descanso con igual dimensiones que el ancho de la rampa y de ancho mínimo de 1,20m.

En los edificios públicos o de uso público, deberá preverse un recorrido accesible con un ancho mínimo de 1,10m. que posibilite el normal desplazamiento de las personas con diferentes tipos de capacidades. El recorrido deberá contemplar que se pueda inscribir un círculo de un diámetro mínimo de 1,50m que permita los cambios de sentido y en vestíbulo frente a ascensor.

3.1.3 AHORRO DE ENERGÍA

Limitación de demanda energética:

Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

El Municipio de TOSTADO se adhiere a la Ley N° 13.903 de Etiquetado de Eficiencia Energética, según la Ley Orgánica de Municipalidades de la Provincia de Santa Fe N° 2756 y la Ley Orgánica de Comunas N°243.

Eficiencia energética en la construcción:

Todo edificio/industria que cuente con Etiquetado de Eficiencia Energética según Ley N° 13.903, tendrá beneficios impositivos determinados por el Departamento Ejecutivo Comunal/Municipal.

3.1.4 CONDICIONES DE USO E HIGIENE.

En todo edificio o instalación de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico y acústico, cumpliendo a este efecto las condiciones de habitabilidad de acuerdo a las buenas prácticas de edificación.

Protección frente a la humedad:

Se deberá limitar el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños.

Eliminación de residuos:

Los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos, acordes con el sistema público de recogida.

Calidad del aire interior:

1. Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

2. Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá, con carácter general, por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

El proyecto considerará los siguientes sistemas de ventilación:

VENTILACIÓN NATURAL: Se produce exclusivamente por la acción del viento o por la existencia de un gradiente de temperatura en entrada y salida. Son los clásicos shunt o la ventilación cruzada a través de huecos.

VENTILACIÓN HÍBRIDA: La instalación cuenta con un dispositivo, colocado en la boca de expulsión, que permite la extracción del aire por tiro natural cuando la presión y la temperatura ambientales son favorables para garantizar el caudal necesario y que, mediante un ventilador, extrae automáticamente el aire cuando dichas magnitudes son desfavorables.

VENTILACIÓN MECÁNICA: Cuando la renovación de aire se produce por aparatos electro-mecánicos dispuestos al efecto.

Suministro de agua:

Los edificios dispondrán de medios adecuados para suministrar agua apta para el consumo humano. Dicho suministro será de forma sostenible y se incorporarán medios que permitan el ahorro y el control del caudal de agua potable de red. Se aportarán los caudales suficientes según el consumo previsto.

Se impedirán los retornos de agua que puedan contaminar la red.

Evacuación de aguas:

Cuando no exista red cloacal pública se deberá asegurar la instalación sanitaria con desagües a cámara séptica y pozo absorbente para aguas residuales con la implementación de sistema de separación de grasas o dispositivo aprobado por los organismos superiores de control que asegure el proceso de auto biodegradación y disposición para su absorción subterránea en cada lote.

Los residuos agresivos se tratarán antes de verterlos a la red cloacal, tales como depósito de decantación, separadores o depósito de neutralización.

Los residuos provenientes de cualquier actividad profesional ejercida en el interior de las viviendas, distintos de los domésticos, serán objeto de medidas especiales de tratamiento previo mediante dispositivos tales como separadores de grasas, depósitos de neutralización.

Se dispondrán cierres hidráulicos en las instalaciones que impidan el paso del aire contenido en la instalación de evacuación a los locales ocupados.

Se dispondrán de ventilaciones adecuadas que aseguren el funcionamiento de los cierres hidráulicos y la evacuación de gases.

3.1.5 NORMAS DE SEGURIDAD

Solidez de la edificación:

Toda edificación habrá de reunir, con sujeción a las normas técnicas precisas, las necesarias condiciones de solidez en la cimentación, estructura y demás elementos constructivos, bajo la responsabilidad del Director de las Obras y/o Representante Técnico.

3.1.6 DE LA LÍNEA, NIVEL Y OCHAVAS

LÍNEA DE EDIFICACIÓN MUNICIPAL

Toda nueva construcción que limite con la vía pública deberá respetar la Línea oficial de Edificación (L.E.).

A solicitud del interesado la Autoridad de Aplicación emitirá una certificación donde se defina la línea oficial correspondiente al predio en cuestión, según obra en los registros catastrales.

NIVEL

La nivelación del predio o patio en planta baja se realiza de modo de garantizar un adecuado desagüe pluvial hacia la vía pública; la cota para los desagües de red cloacal debe cumplir con los mínimos exigidos por la empresa prestataria de los servicios sanitarios.

Cota de Nivel Mínimo:

El nivel del terreno de cada predio o parcela terraplenada, rellenada o edificada no puede ser inferior a la "cota de nivel" determinada en base a los niveles mínimos establecidos por la Autoridad de Aplicación, o aquellas medidas de nivel de cota mínimo que en el futuro reemplace a la reglamentación vigente. El nivel del terreno, de patios y de locales puede ser inferior al oficial, siempre que se garantice la evacuación de aguas pluviales y/o líquidos cloacales mediante canalizaciones aprobadas por la reglamentación vigente.

LÍNEA DE OCHAVA

Línea de edificación en las esquinas:

A. En los predios ubicados en esquinas, es de interés público mantener liberada la superficie de terreno comprendida entre las líneas municipales concurrentes y otra que se denomina Línea de Ochava, para la formación del Área de visibilidad prevista

por seguridad vial. Sobre dicha área se establece una restricción de uso en planta baja.

B. La longitud de la Línea de ochava será en función del ángulo que conformen las líneas municipales (Gráfico N° 5):

1. Ángulos menores de 90° : La distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la Línea de Ochava será igual a 3,53 m. (Gráfico N° 6).
2. Ángulos de 90° hasta 135° : La longitud de la Línea de Ochava será de 5 m. (Gráfico N° 7).
3. Ángulos mayores de 135° : No existirá Línea de Ochava. (Gráfico N° 8).

GRAFICO N° 5

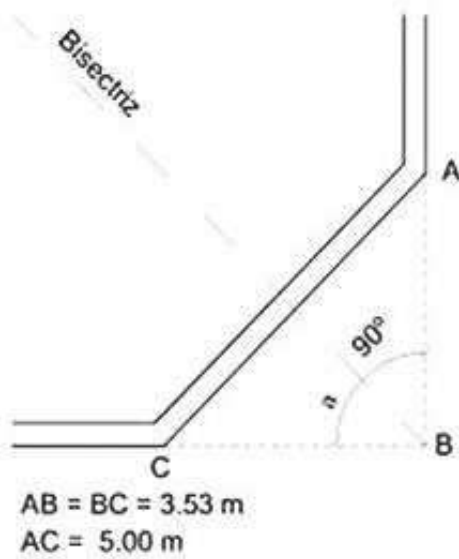


GRAFICO N° 6

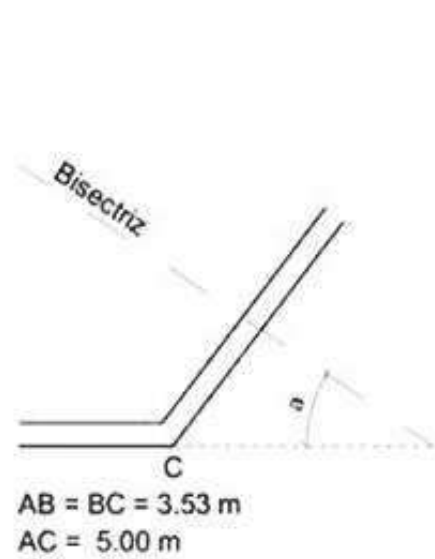


GRAFICO N° 7

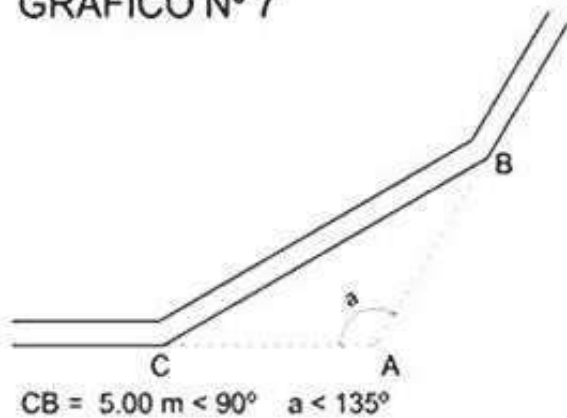
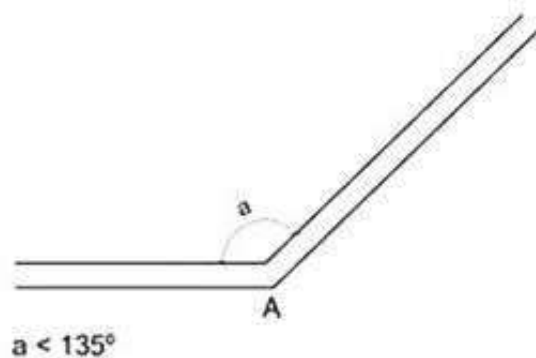


GRAFICO N° 8



APOYO POR FUERA DE LA OCHAVA

En los pisos altos se podrá avanzar en la construcción hasta el encuentro de las líneas municipales.

3.1.7 DE LAS ACERAS Y CERCAS:

GENERALIDADES

Todo propietario de un predio baldío o edificio con frente a la vía pública en el cual la Municipalidad/Comuna pueda dar línea y nivel definitivos, está obligado a la construcción, mantenimiento, reparación y reconstrucción de veredas y cercas enunciados en la presente, los que deben ser realizados observando el estricto cumplimiento de lo aquí establecido y las especificaciones técnicas que determine el órgano competente.

ANCHO DE ACERAS

Las veredas, senderos y/o aceras contemplarán un ancho mínimo de 1,50 m. que permita el paso simultáneo de dos personas, una de ellas en sillas de ruedas, y el giro necesario para realizar el cambio de dirección de la misma.

MATERIALES PARA ACERAS

Las veredas deben ejecutarse con materiales que por su firmeza aporten estabilidad, durabilidad y rigidez.

Se construirán de materiales antideslizantes, para la seguridad del peatón, y con la aprobación y condiciones que a su juicio adopte la Dirección de Obras Particulares en concordancia al diseño uniforme del espacio público definido para cada área.

En ningún caso se autorizará el uso de baldosas esmaltadas para la materialización de las mismas, ni materiales con superficies pulidas.

PENDIENTES Y DESNIVELES EN LAS ACERAS

Cuando hubiere diferencia de nivel entre la vereda y otra existente, la vinculación entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de doce por ciento (12%) y en ningún caso por medio de escalón. Esta transición se efectuará en terreno de la vereda, que no esté a nivel definitivo y por el propietario de la finca correspondiente.

Queda prohibido todo tipo de elemento o desnivel que impida el libre desplazamiento y se contraponga al cumplimiento de la Ley de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EL ESPACIO PÚBLICO

Será requisito dentro del ejido urbano del Municipio de TOSTADO, la eliminación de todo tipo de barreras arquitectónicas y urbanísticas que impidan la integración de personas con diferentes tipos de capacidades, niños y ancianos, dentro de la ciudad y en sus lugares públicos.

Será exigible que los lugares y espacios públicos se adapten a las necesidades de los diferentes grupos etarios.

Sobre los cruces peatonales se preverán los correspondientes vados o rampas reglamentarias mediante criterios adoptados por el presente Reglamento de Edificación. No se podrá obstaculizar la vía pública con ningún tipo de elemento. Los elementos que sean parte del mobiliario urbano, se adaptarán a estas condiciones.

Las autorizaciones de construcción o instalación de elementos dentro del espacio público, deberán estar previstas en el presente Reglamento.

3.1.8 DE LAS FACHADAS

SALIENTES EN FACHADAS

No se permitirá hacer ninguna saliente, como ser cornisas, balcones, ménsulas, etc., fuera de la línea municipal, a menor altura de 2,50 m. sobre el nivel de la vereda.

Los balcones abiertos o aleros en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente máxima de 1 m desde la línea municipal. Deberá considerarse la distancia mínima a la red del tendido eléctrico establecido por Ley.

Considerando la red de infraestructura aérea, no se permitirá la construcción de cuerpos cerrados por fuera de la Línea Municipal, sobre el espacio público.

FACHADAS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PLAZAS, PARQUES Y PLAZOLETAS

En el caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, pueden tratarse las fachadas, e reemplazo de lo correspondientes muros ciegos separativos.

Los predios no podrán tener acceso desde los jardines públicos, ni podrán abrirse vanos en los muros medianeros que los separan de los mismos.

3.1.9 DE LOS PATIOS

Patios principales:

Los patios tendrán una superficie igual o mayor a los 9,00 m², fijándose el lado mínimo de 2,50 metros en viviendas y en edificios no residenciales de Planta baja y dos pisos altos (10,00 m).

Se aceptarán patios con dimensiones menores a las reglamentarias, en refacciones de edificios existentes, siempre y cuando la nueva situación mejore las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal.

Patios secundarios o auxiliares:

Son aquellos que no actúan como única iluminación y ventilación de un local. Cualquiera de sus lados no debe ser inferior a 1,50 m. y tendrán una superficie mínima de 4,00 m².

3.1.10 DE LOS LOCALES

1. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

Los locales de un edificio se dividen en las siguientes categorías:

- A. **PRIMERA CLASE:** Son los locales principales de la vivienda o trabajo, de larga permanencia (Dormitorios, salas, de estar, comedores, oficinas, consultorios, escritorios, etc.).
- B. **SEGUNDA CLASE:** Son locales con necesidad de buena iluminación y ventilación; pero de permanencia limitada, locales de equipamiento y/o trabajo de uso diario (lavaderos, guardarropas, biblioteca-archivo en residencias).
- C. **TERCERA CLASE:** Son locales de uso mecánico en general y/o estadía limitada con necesidad de ventilación y sin necesidad de iluminación natural. (Depósitos, garajes, despensas, baños, toillettes, depósito de hasta 250 m² anexo a local comercial siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo a la vía pública, salas de grabación, etc.)
- D. **CUARTA CLASE:** Locales comerciales o públicos de necesaria buena iluminación (Restaurantes, bares, confiterías, juego de salón, bibliotecas públicas, locales comerciales, kioscos y pequeños negocios, locales de trabajo administrativo).
- E. **QUINTA CLASE:** Son los locales de equipamiento general o depósito y locales especiales. (depósitos comerciales o industriales, vestuarios colectivos, gimnasios y locales deportivos, garages públicos, locales para servicios generales de edificios de vivienda u oficinas y cocinas de hoteles, restaurantes, bares, etc.
- F. **EDIFICIOS EDUCACIONALES Y DE SALUD:** se regirán por lo dispuesto en las leyes provinciales o nacionales vigentes.
- G. **LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACIÓN:** La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensiones, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos.

2. ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES

Primera Clase:

Altura mínima = 2,50 metros.

Segunda Clase:

Altura mínima = 2,50 metros.

Tercera Clase:

Altura mínima = 2,40 metros.

Cuarta Clase:

- Locales de hasta 10 m²: altura mínima de 2,50 metros.
- Locales de 10 m² hasta 25 m²: altura mínima de 2,60 metros.
- Locales de 25 m² hasta 40 m²: altura mínima de 2,80 metros.
- Locales mayores de 40 m²: altura mínima de 3,00 metros.

Quinta Clase:

- Locales de hasta 20 m²: altura mínima de 2,40 metros.
- Locales de 20 m² hasta 35 m²: altura mínima de 2,60 metros.
- Locales de 35 m² hasta 50m²: altura mínima de 2,80 metros.
- Locales mayores a 50 m² tendrán una altura mínima de 3,00 metros.

En caso de cielorrasos inclinados el mínimo de referencia se tomará en el punto medio, no pudiendo tener menos de 2,20 m de altura en su punto más bajo.

3. AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES:

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

1. Primera Clase:

- **En vivienda permanente cuando la unidad posea un solo local:**

Lado mínimo= 3,00 metros.

Superficie mínima= 14,00 m²

- **En vivienda permanente cuando la unidad posea varios locales:**

Por lo menos uno tendrá:

Lado mínimo= 2,50 metros.

Superficie mínima= 10,00 m²

Y los demás locales tendrán:

Lado mínimo= 2,00 metros.

Superficie mínima= 6,00 m²

- **En vivienda colectiva o de alojamiento transitorio, las habitaciones individuales tendrán:**

Lado mínimo= 2,50 metros.

Superficie mínima= 9,00 m²

- **En edificio de escritorio u oficinas:**

Locales individuales:

Lado mínimo= 3,00 metros.

Superficie mínima= 12,00 m²

Unidades de uso de 2 o más locales, cada uno tendrá:

Lado mínimo= 2,50 metros.

Superficie mínima= 9,00 m²

2. Segunda Clase:

Cocinas, lavaderos y guardarropas:

Lado mínimo = 1,50 metros.

Superficie mínima= 3,00 m²

Demás locales de segunda clase:

Lado mínimo = 2,00 metros.

Superficie mínima= 6,00 m²

3. Tercera Clase:

Espacios para cocinar: el área no será inferior a 3,00 m² y sus lados responderá a la relación $b = 2a$, siendo a = profundidad, que no será menor de 1,25 m.

Se podrán utilizar sólo cuando integren departamentos en edificios en que la unidad total no exceda una superficie exclusiva de 35 m².

Lado mínimo= 1,25 metros.

Superficie mínima= 3,00 m²

Baños y Toiletes:

Dependerá de los artefactos que contengan.

4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOS LOCALES

Primera y segunda clase:

Estos locales ventilarán obligatoriamente a patios principales o a la calle. La superficie mínima de iluminación será igual a 1/8 de la superficie del local. La ventilación requerida será equivalente a 1/3 de la superficie de iluminación.

Tercera clase:

Estos locales podrán ventilar por patios o por medio de claraboyas o conductos. Los conductos de ventilación rematarán en la azotea, sobre lugares bien ventilados a los cuatro rumbos y no podrán tener menos de 0,01m² de superficie interior.

Estos locales pueden prescindir de iluminación natural.

Cuarta clase:

Se tendrá en cuenta que cada unidad independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual a 1/15 de la superficie del local y una ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de iluminación.

Estos locales podrán ser ventilados mecánicamente, según cálculo, de acuerdo a la capacidad prevista.

3.1.11 DE LAS INSTALACIONES Y CONDICIONES MÍNIMAS

Cada proyecto urbanístico y/o edilicio deberá cumplir con el marco normativo municipal respecto de los requerimientos urbanos y edilicios y además presentar las respectivas prefactibilidades otorgadas por las empresas prestadoras de servicios (energía eléctrica, agua potable, cloacas, gas y otros).

La instalación del servicio de agua potable, acometida, contadores, etc. se regirá por el reglamento de la empresa A.S.S.A. S.A. o aquel organismo que la suplante en el caso de no contar con un área técnica Municipal de Agua Potable.

Las fincas ubicadas en zonas de la ciudad, no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas, deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y pozo absorbente. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Reglamento.

Queda prohibido lanzar a la vía pública, como también a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

Los edificios, públicos o privados, que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán cumplir con los requisitos de estacionamientos mínimos que establezca el D.E.M., presentar un estudio de Accesibilidad y Plan de evacuación que será analizado y aprobado por el organismo municipal que resultare competente.

3.1.12 DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS

Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente en un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menos de 3 m. de distancia el eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- Para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75° respecto al citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 m.
- Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido de una altura no inferior a 0,60 m. medida desde el solado correspondiente.

INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO O SEPARATIVO

Se prohíbe la instalación sobre muros separativos de unidades locativas independientes de predios, aunque sean de un mismo dueño de:

- Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc.
- Canchas para juegos que puedan producir choques o golpes.
- Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

ÁRBOLES

Los árboles deberán retirarse 3,00m, por lo menos, de los muros divisorios de predios.

3.1.13 COCHERAS OBLIGATORIAS

- El módulo de estacionamiento comprende una superficie de 12,50 m² (2,50 m x 5,00 m).
- Módulo de estacionamiento exclusivo para personas con discapacidad 3,50 m x 5,00 m.

OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR GARAGES O PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

Es obligatoria su construcción de acuerdo a las siguientes condiciones y en los edificios que se destinen total o parcialmente a:

1. Vivienda unifamiliar o colectiva: Se exigirá como mínimo una plaza de estacionamiento cada 100 m² cubiertos;
2. Edificios comerciales o de escritorios u oficinas: A razón de un módulo de estacionamiento cada 4 (cuatro) unidades de oficinas;
3. Sanatorios, hoteles, residenciales con más de 10 (diez) habitaciones - consultorios: En sanatorios el 30% de la cantidad de consultorios como mínimo 5 (cinco) módulos de estacionamiento. En hoteles el 50% de las habitaciones;
4. Oficinas públicas, clubes y asociaciones: Se determinará acorde a sus características y funciones;
5. Mercados, supermercados u otros comercios que superen los 500 m² de superficie cubierta de venta al público: A razón de 1 (un) módulo de estacionamiento cada 300 m² de superficie cubierta total.

3.1.14 DE LOS DESTINOS

EDIFICIOS PARA EL ÁREA DE SALUD

Todo edificio que realice actividades de diagnóstico, tratamiento y/o asistencia de salud del individuo o de la comunidad, se registrará por lo dispuesto en las leyes provinciales o

nacionales vigentes. En lo que no se oponga a ellas, deberá respetarse lo establecido en general, en el presente Reglamento.

Las clínicas y sanatorios con internación, deberán contar con espacio para estacionamiento de las ambulancias dentro del predio para garantizar el ascenso y descenso de pacientes y el retiro de cadáveres en el interior del edificio bajo estrictas normas de sanidad y sin obstruir el espacio público.

Se deberá cumplimentar con todos los requisitos exigidos para este tipo de actividades para su habilitación definitiva, como así mismo tramitar autorización de la Auditoría Médica de la Provincia, inscripción, certificación y aprobación de los organismos superiores de control correspondiente a la actividad.

EDIFICIOS PARA EL ÁREA DE EDUCACIÓN

Todo edificio de los diferentes niveles educativos (pre escolar, primaria, secundaria, universitaria u otros), se regirá por lo dispuesto en las leyes provinciales o nacionales vigentes. En lo que no se oponga a ellas, deberá respetarse lo establecido en general, en el presente Reglamento.

VIVIENDAS COLECTIVAS

A partir de 2 unidades se considera vivienda colectiva siempre y cuando compartan el mismo acceso desde la calle.

1. El portal de acceso a edificio o conjunto de vivienda colectiva tendrá, desde la entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 1,50 metros, que permita el acceso de las emergencias médicas. La puerta de entrada no tendrá menos de 1,10 metros de luz.
2. Toda vivienda deberá estar dotada de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes, a razón de 150 litros por habitante/día.

3.2 DE LAS OBRAS

3.2.1 NORMAS DE SEGURIDAD

VALLADO DE OBRAS

1. En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, reparación o reforma de fachada o de muro contiguo a solares o terrenos descubiertos, se colocará una valla preventiva de 2 m de altura por lo menos, construida con material que permita una conservación estable y estética.
2. El máximo espacio que con esta valla de precaución podrá ocuparse será de 1 m. desde la Línea municipal, como norma general.

3.2.2 CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

Respecto a los sistemas constructivos denominados prefabricados (madera, hormigón pre moldeado, etc.) Se exigirá, además de lo establecido en esta norma, que cuenten con la aprobación del sistema mediante certificación del Instituto Nacional de Tecnología Industrial (I.N.T.I.).

3.2.3 SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS

La comuna para otorgar el Permiso de Edificación, verificará que la obra proyectada cuente con las siguientes instalaciones sanitaria mínimas:

En viviendas:

Baño: un inodoro, con descarga de agua. Ducha y pileta de patio.

Cocina: una pileta de cocina con llave de agua y desagüe.

Cámara de inspección, cámara séptica, pozo negro y tanque de agua de 300 litros como mínimo.

En locales para oficinas, comercio e industria:

Conforme al número de empleados, pero nunca menos de un baño por sexo.

Cada baño tendrá como mínimo: un inodoro con descarga de agua y desagüe y pileta de patio.

Cámara de inspección, cámara séptica, pozo negro y tanque de agua de 300 litros como mínimo.

POZO ABSORBENTE

Un pozo ciego se ubicará dentro de propiedad privada y distará como mínimo 1,50 m. de la línea divisoria entre predios o vecinos. Prohíbese la construcción de los mismos dentro del espacio público o vereda.

Todo pozo negro deberá contar indefectiblemente con cámara séptica previa, según lo indican las normas técnicas para su buen funcionamiento.

Un pozo negro tendrá bóveda o tapa a 1,00 m. de la primera napa. El pozo tendrá bóveda y tapa ejecutadas en albañilería de por lo menos 0,10 m. de espesor, asentados en suelo firme. Tendrá boca de acceso hermética y ventilación por conducto de 0,10 m. de diámetro como mínimo.

Se podrá contar de 1 pozo ciego cada 2 unidades de vivienda unifamiliares. En caso que la edificación esté destinada a otros usos, el número de pozos ciegos obligatorios dependerá de los efluentes que éstos generen; por lo que los mismos deberán ser determinados con informe por escrito según criterio de D.E.M. para poder otorgar la Habilitación de Uso correspondiente.

ANEXOS

AL REGLAMENTO BÁSICO DE EDIFICACIÓN PARA
COMUNAS Y MUNICIPIOS

GRÁFICO Nº 1

CARÁTULA PARA PLANO DE OBRA.

N° Local	DESTINO	Medidas Lineales		Area Local	Medidas Lineales		Area Abert.	ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN		
		A	B		A	B		Coef.	Area Requer.	Area Proyec.	Coef.	Area Requer.	Area Proyec.
								1/8			1/3		

N° Local	DESTINO	Contra-piso	Pisos	Zacatos	Revoques	Revestimientos	Cielorraos	PINTURA			ELECTRICIDAD		
								Muros	Cielorraos	Aberturas	Toma	Centro	Llave

GRÁFICO Nº 2

PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.
 PLANILLA DE LOCALES.