

ORDENANZA N° 583/2022

Folio N°: 327

Título: Reglamento de Edificación.

VISTO:

La necesidad de regular la edificación en la Comuna de Cafferata.

CONSIDERANDO:

Que la Comuna no cuenta con un Reglamento de Edificación que homogenice la normativa que deben cumplir los propietarios de construcciones nuevas, o de ampliaciones o refacciones de las existentes, y que al mismo tiempo permita su control por parte de la autoridad comunal.

Que, cualquiera sea el tamaño del entramado urbano, siempre existe una forma determinada óptima para insertar las construcciones en el paisaje y de conectarse con las redes que lo estructuran, a fin de resguardar el bienestar, la salud, la estética y la seguridad de sus habitantes.

Que, dado que el fenómeno urbano se cristaliza en las obras públicas y privadas y condicionan el planeamiento físico de los municipios y comunas, debe dictarse un reglamento que establezca las pautas mínimas de la edificación en la Comuna de Cafferata.

Que el tema ha sido debidamente tratado en reunión de Comisión Comunal según consta en Acta N° 011/2022 de fecha 02 de julio de 2022, y;

POR TODO ELLO:

LA COMISIÓN COMUNAL
en uso de sus facultades y atribuciones que le confiere la ley
SANCIONA Y PROMULGA LA PRESENTE

ORDENANZA:

REGLAMENTO DE EDIFICACION

ARTÍCULO 1°: *Permiso de edificación:* Todo tipo de obra que se realice dentro del ejido de la Comuna de Cafferata, sea de construcción nueva, ampliación o refacción de las existentes, deberá contar con permiso previo de la autoridad comunal. A fines de liquidar el derecho de edificación correspondiente a dicha obra, se aplicará el uno por ciento (0.5%) por el Monto de Obra actual estipulado según Colegio Profesional a cargo.

ARTÍCULO 2°: *Presentación de planos:* A los fines del otorgamiento del permiso previo establecido en el artículo anterior, la Comuna exigirá la presentación de planos aprobados por los Colegios Profesionales de Arquitectura, Ingeniería y/o Técnicos de la Provincia de Santa Fe, sin perjuicio de lo establecido en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3º: Retiro de frente: Todas las edificaciones tendrán un retiro mínimo obligatorio de dos metros y medio (2,50 m) de frente sobre la línea de edificación, a excepción de las parcelas que den su frente sobre la plaza principal. En lotes ubicados en esquina, se respetará el retiro reglamentario hacia ambos frentes. De no ser posible el cumplimiento de lo anterior, la aprobación del proyecto quedará a cargo según criterio de la autoridad comunal.

ARTÍCULO 4º: Ochavas: En los lotes de esquina se deberá ceder a la Comuna la superficie triangular comprendida entre la diagonal de siete metros (7,00 m) y el encuentro de sus catetos de cuatro metros y noventa y cinco centímetros (4,95 m) de cada lado.

ARTÍCULO 5º: Construcciones precarias: En ningún caso se permitirá la construcción de viviendas con muros de barro. No obstante, podrán permitirse los muros de ladrillos asentados en barro, sólo cuando los mismos lleven revoque reforzado con cemento, cal y arena en toda la superficie exterior. Tampoco se permitirá la construcción de techos de paja, salvo los casos de lugares de sombra destinados a recreación ubicados en terrenos amplios y debidamente apartados de las medianeras a fin de evitar la propagación de incendios.

ARTÍCULO 6º: Construcciones prefabricadas: Respecto a los sistemas constructivos denominados prefabricados (de materiales no tradicionales: maderas, hormigón pre-moldado, etc.) se exigirá, además de lo establecido en esta Ordenanza, la aprobación de los entes oficiales nacionales o provinciales competentes.

ARTÍCULO 7º: Construcciones sin permiso: La Comuna exigirá la actualización gradual de las construcciones ya existentes que no cuenten con permiso, estableciendo plazos para que los propietarios procedan a documentar las mejoras y efectuando luego la inspección técnica de verificación. Si la obra en cuestión se ejecuta de conformidad con lo establecido en la presente Reglamentación, la multa pertinente será del uno y medio por ciento (1,5%) por el Monto de Obra estipulado por el Colegio Profesional respectivo. En caso de que la obra no cumpla con esta Ordenanza, se procederá a liquidar la multa con un valor del tres por ciento (3%) del Monto de Obra. A tal efecto, se tendrá especialmente en cuenta el cumplimiento de lo establecido en la Ley 2996 de Evaluación y Catastro de la Provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 8º: Finales de obra: La Comuna otorgará Certificados Finales de Obras a todas las obras terminadas de acuerdo con esta Ordenanza. Antes de extender ese certificado, verificará el cumplimiento de lo establecido en los planos presentados al solicitar el Permiso de Edificación. Si en la obra se hubieran efectuado modificaciones que alteren la superficie cubierta, la correcta ventilación de los locales, la estructura resistente, y demás condiciones requeridas, se exigirá al propietario la presentación de planos "*conforme a obra*" ejecutados por el profesional a cargo de la misma y aprobados por los Colegios designados, haciendo demoler o modificar todas las partes que estuvieren en contravención con este Reglamento.

ARTÍCULO 9º: Penalidades: Se aplicarán multas a los propietarios de obras en contravención a la presente Ordenanza en los casos y por los montos que se establezcan en la Ordenanza Tarifaria Anual.

ARTÍCULO 10º: Orden de demolición: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, la autoridad comunal podrá ordenar la demolición de toda construcción ejecutada contra lo indicado en este Reglamento. A tales efectos, intimará al propietario y lo emplazará para que cumpla con la demolición. Cumplido ese plazo, si no se hubiere dado cumplimiento a la orden de demolición, la Comuna lo hará ejecutar con personal comunal, corriendo los gastos por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 11º: Clasificación de los locales: Los locales de un edificio se dividen en las siguientes categorías:

- a) Primera: Dormitorios, salas, de estar, comedores, oficinas, consultorios y similares.
- b) Segunda: Cocinas y antecocinas.
- c) Tercera: Depósitos, garajes, despensas y similares.
- d) Cuarta: Locales industriales y de comercio.
- e) Quinta: Baños.

ARTÍCULO 12º: Altura de los locales: Los locales de Primera y Segunda Categorías son los locales habitables y tendrán una altura mínima de dos metros y medio (2,50 m). Los locales de Tercera y Quinta Categorías tendrán una altura mínima de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m). Los locales de Cuarta Categoría, tendrán una altura mínima de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m).

ARTÍCULO 13º: Patios: Los patios se clasifican de la siguiente manera:

- a) Patios principales: Los patios principales no tendrán menos de cuatro metros por cuatro metros (4 x 4m) de luz libre, cuando sean para edificios de una sola planta. Para el caso de dos (2) plantas se incrementará en dos metros (2m) en cada uno

de sus lados, y para el caso de más plantas quedará a criterio de la autoridad comunal.

- b) Patios Aire-Luz: Los patios de carácter Aire-Luz deberá inscribirse en un diámetro mínimo de tres metros y medio (3,50 m) de luz libre.

ARTÍCULO 14°: *Ventilación de locales de Primera Categoría:* Los locales de Primera Categoría ventilarán obligatoriamente a patios principales o a calle. Sus ventanas tendrán una superficie mínima igual a una octava parte (1/8) de la superficie del local.

ARTÍCULO 15°: *Ventilación de locales de Segunda, Tercera y Quinta Categorías:* Los locales de Segunda, Tercera y Quinta Categorías podrán ventilar por conducto. No obstante, para el caso de cocina de más de tres metros cuadrados (3 m²) de superficie, se deberá prever una ventana o claraboya de medio metro cuadrado (0,50 m²) como mínimo. Los conductos de ventilación rematarán en la azotea, sobre lugares bien ventilados a los cuatro (4) rumbos y no deberán formarse ángulos mayores de cuarenta y cinco grados (45°) con respecto a la vertical.

ARTÍCULO 16°: *Ventilación de locales de Cuarta Categoría:* En locales de Cuarta Categoría se tendrá en cuenta que cada unidad independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual a una sexta parte (1/6) de la superficie del local y una ventilación no inferior a un tercio (1/3) de la superficie de iluminación.

ARTÍCULO 17°: *Muros:* Los muros de los edificios se clasifican en:

- a) Muros portantes: Serán aquellos que conformen la estructura sostén de los techos. Serán de mampostería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos huecos, bloques

de cemento Portland o tipo RETAK. Sus espesores mínimos serán de treinta centímetros (0,30 m) para ladrillos comunes y veinte centímetros (0,20 m) para los otros dos casos. Se permitirán muros portantes de quince centímetros (0,15 m) de espesor cuando la pared no tenga más de tres metros (3 m) de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior.

- a) Muros Medianeros: Se ejecutarán en todos los casos con ladrillos comunes y espesor mínimo de treinta centímetros (0,30 m), asentados en cal y arena o cemento de albañilería.
- b) Muros Tabiques: Se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre los locales, realizándose su ejecución como la denominada construcción en seco con espesor mínimo de diez centímetros (0,10 m).
- c) Muros de frente: Cuando estén sobre la línea de edificación, deberán ser de un espesor mínimo de quince centímetros (0,15 m) si son de ladrillos comunes y de veinte centímetros (0,20 m) si son de ladrillos cerámicos o bloques de cemento Portland.

ARTÍCULO 18º: Aislaciones contra la humedad: Todos los muros deberán estar provistos de una capa aisladora horizontal impermeable. Cuando den al exterior, los muros de mampostería de quince centímetros (0,15 m) de espesor llevarán en su cara interior un azotado impermeable de cemento y arena, previo al revoque de terminación. Los locales de Quinta Categoría llevarán en todo su perímetro interior, hasta una altura de un metro y ochenta centímetros (1,80 m) un revoque impermeable terminado con aislado de cemento puro, o revestimiento de azulejos, cerámicos o porcelanato.

ARTÍCULO 19º: *Aislaciones térmicas para las cubiertas de techo:* Para el caso de locales de Primera Categoría se exigirán materiales adecuados para una correcta aislación térmica del techo. Cuando los techos fueran de chapa de hierro, aluminio o tejas, la aislación podrá colocarse sobre el cielorraso o se colocará directamente como cielorraso un material adecuado a esta finalidad. Cuando se trate de losas de hormigón o viguetas cerámicas, se obligará la colocación sobre el mismo de un material con propiedad térmica adecuada. Cuando se trate de estructura con soleras y montantes galvanizados con recubrimiento de madera laminada se recurrirá a colocar aislante sobre el cielorraso. Los materiales a utilizarse podrán ser entre otros: Telgopor, Isopor, vermiculita, leca, lana de vidrio, etc. En el plano se adjuntará un detalle de la composición de la cubierta de techo o del cielorraso.

ARTÍCULO 20º: *Servicios sanitarios mínimos:* Para otorgar el Permiso de Edificación, la Comuna verificará que la obra proyectada cuente con las siguientes instalaciones sanitarias mínimas:

- I. En viviendas:
 - a) Baño: un inodoro, con descarga de agua. ducha y pileta de patio.
 - b) Cocina: una pileta de cocina con llave de agua y desagüe.
 - c) Cámara de inspección, cámara séptica: se ubicarán dentro del lote y deberán tener losa superior de hormigón armado con estructura nervada no menos de diez centímetros (0,10 m) de espesor o ser productos prefabricados.
 - d) Pozo negro: estará ubicado fuera del lote y retirado un metros y medio (1,50 m) de la Línea Municipal y eje medianero de lotes aledaños. Será pozo negro

artesanal (nido de abejas) o prefabricado (Anillado de hormigón o PRF) y deberán tener una losa superior de hormigón armado con estructura nervada no menos de diez centímetros (0,10 m) de espesor.

- e) Tanque de reserva de agua: deberá estar alejado a sesenta centímetros (0,60 m) como mínimo del eje medianero y deberá ser bicapa o tricapa de plástico de trescientos (300) litros como mínimo.
- f) En caso de haber estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre como piletas de natación, se tendrá en cuenta la distancia de la misma a los ejes medianeros, que será igual a la profundidad de la estructura.

II. En locales para oficinas, comercio e industria, conforme al número de empleados, pero nunca menos de un baño por sexo:

- a) Cada baño tendrá como mínimo: un inodoro con descarga de agua y desagüe y pileta de patio.
- b) Cámara de Inspección, cámara séptica, pozo negro con los mismos requisitos del uso de vivienda. Tanque de agua bicapa o tricapa plástico de quinientos (500) litros como mínimo. En ningún caso se permitirá la construcción de letrina en el radio urbano y las existentes, deberán ser reemplazadas gradualmente, conforme a los plazos que se establezcan por ordenanzas al efecto.

ARTÍCULO 21º: Veredas: Las veredas constituyen espacios públicos y, como tales, deberán conservarse limpios, libres de malezas, con un ancho mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m) contados desde la Línea de Edificación del lote, pudiendo realizarse con un contrapiso de diez centímetros (0,10 m) de espesor con recubrimiento de losetas cuadradas o rectangulares. No podrán hacerse canteros sobre nivelado, ni forestar libremente en dicha superficie. El nivel de esta terminada será siempre de cinco centímetros

(0,05 m) superior al nivel del cordón, manteniendo una pendiente del uno por ciento (1%). En el caso de no existir cordón-cuneta ni pavimento se tomará como mínimo el nivel de veinte centímetros (0,20 m) mayor que la lomada de abovedamiento de la calle.

ARTÍCULO 22º: Árboles: La Comuna proveerá la especie arbórea requerida a los efectos de homogeneizar el paisaje urbano. Los árboles estarán ubicados a una distancia no menor a un metro (1,00 m) del cordón y separados entre sí a cinco metros (5 m) con un máximo de siete metros (7 m) por razones de ingreso vehicular. En el caso de existir cocheras e ingresos de automóviles a futuro y alguna especie perturbe el funcionamiento, se deberá pedir permiso expreso a la Comuna y esta verificará antes de proceder a tomar cualquier decisión al respecto, siendo la única autorizada a desmontar la especie cuestionada.

ARTÍCULO 23º: Alcantarillas: En los lugares donde no exista pavimento ni cordón cuneta, es obligación del propietario colocar tubos para alcantarilla de diámetro mínimo cuarenta centímetros (0,40 m), a su estricto costo, para el ingreso vehicular a su propiedad, permitiendo libremente escurrir el paso de líquidos pluviales.

ARTÍCULO 24º: Cestos: A los efectos de agilizar la recolección de la basura, el propietario deberá adquirir un cesto para tal efecto, homologado por la autoridad Comunal, normalizando los usos y costumbres de manera que no causen un impacto estético desagradable. En ningún caso se permitirá colgar cestos de basura, o basura, en los árboles y/o postes de alumbrado público y o de electricidad.

ARTÍCULO 25º: De forma.

Dado, sellado y firmado en el Despacho Oficial de la Comisión Comunal de Cafferata, Departamento General López, Provincia de Santa Fe, a los 02 días el mes de julio de 2022.

Queda registrado como Ordenanza N° 583/2022