



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

ORDENANZA NRO. 521

COMUNA DE ACEBAL, 23 de junio de 2021

VISTO: la necesidad de contar con un reglamento de edificación a aplicarse en el radio urbano de nuestra localidad;

CONSIDERANDO: que hasta la fecha se aplica en este tema la reglamentación provincial y los usos y costumbres recopilada en la Ordenanza Nro 66/2009;

Que es necesario, en consecuencia, fijar las pautas y la normativa a cumplimentar por quienes soliciten autorización para construcción y/o demolición dentro del ejido urbano que deberán cumplimentar la siguientes reglamentaciones:

A – Reglamentaciones para instalaciones eléctricas dispuestas por la Cooperativa de Luz y Energía Eléctrica de Acebal

B - Reglamentaciones para instalaciones de gas natural dispuestas por Litoral GAS o cualquier ente proveedor que lo reemplace

C – Los artículos del Código Civil relacionados a la construcción y que NO formen parte del presente reglamento.

D – Leyes provinciales reglamentarias del ejercicio de los profesionales de la construcción, así como las normas aplicables determinadas por el Colegio de Ingenieros.

E – Ordenanza comunal N°319-17 y sus resoluciones adjuntas (galpones).

F – Leyes y disposiciones oficiales a nivel nacional y provincial respecto a Higiene y Seguridad en las obras

G – Plan de trabajo en relación a la prevención de incendios.

Que además de lo indicado en los puntos precedentes se deberán cumplimentar una serie de requisitos de acuerdo al tipo, modo y lugar donde se emplazará la obra.

Por ello la Comisión Comunal sanciona la siguiente

ORDENANZA NRO 521

ARTICULO 1.- PERMISO DE EDIFICACION: Todo tipo de obra que se realice dentro del distrito comunal, ya sea de construcción nueva, ampliación o refacción de las existentes, deberá solicitar permiso a la COMUNA DE ACEBAL, previamente a iniciar los trabajos correspondientes a la misma.

1.a) TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA:

* Construir cualquier tipo de edificación..

* Ampliar, refaccionar o transformar edificaciones existentes.

* Cercar al frente; elevar muros.

* Cambiar o modificar estructuras de techos.

* Desmontar y excavar terrenos.

* Efectuar demoliciones.

* Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.

* Abrir vías públicas.

* Mensurar predios y modificar el estado parcelario.

* Antes de realizar trabajos de proyección de subdivisión y loteos, se deberá consultar con la Oficina



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

de Planeamiento el a los efectos de conocer las particulares restricciones del dominio que eventualmente pudieran afectar al predio como ser: ensanche, apertura o rectificación de la vía pública u otras que pudieran existir.

1. b) PRESENTACION DE PLANOS: A los fines de otorgar el permiso el solicitante deberá presentar los planos aprobados por el Consejo de Ingenieros de la Provincia (Ley 2429 y 4114), además de lo que establece la ordenanza de edificación o las presentes normas mínimas.

El permiso tendrá una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de otorgamiento. Vencido dicho término sin iniciarse los trabajos se deberá solicitar la renovación del mismo. En caso de modificación del proyecto deberá ingresarse nuevamente

Se exigirá la presentación del legajo correspondiente (ver anexos 1 y 2) y el estricto cumplimiento de la presente normativa.

1. c) VISACIÓN PREVIA: Antes de presentar el legajo para la obtención del Permiso el profesional podrá obtener una "Visación Previa" en la cual la Comuna de Acebal certifica únicamente la validez del aspecto reglamentario del Proyecto (es decir: índices edilicios, superficies, alturas, gráfica, etc.) pero no autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo.

1. d) REGISTRO DE OBRA (SIN PERMISO)

Permite regularizar la situación administrativa de una edificación construida sin Permiso de Edificación.

Se aplicará multa permanente en el impuesto comunal de TGIU si la edificación presenta transgresiones al Código Urbano y/o al Reglamento de Edificación.

1. e) FINAL DE OBRA: Dentro de los 8 días de terminada la construcción de un edificio, o de cualquier refacción, deberá solicitarse, en Obras Particulares de la Comuna, la inspección final de los trabajos.

La comuna otorgará Certificados Finales de Obras, de todas las obras terminadas. Antes de extender el mismo, 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, etc. Se exigirá al propietario la presentación de planos "conforme a obra" ejecutados por el profesional a cargo de la obra y aprobados por el Consejo de Ingenieros, haciendo demoler o modificar todas las partes que estuvieren en contravención con este reglamento

1. f) CONSTRUCCIONES SIN PERMISO: En relación a las construcciones realizadas "sin permiso preexistentes al presente reglamento" la comuna exigirá la sucesiva actualización gradual de las mismas, estableciendo plazos para que los propietarios procedan a documentar las mejoras, efectuando luego la inspección técnica de verificación.

ARTICULO 2.- RESPONSABILIDADES

Las personas (profesionales, constructores, obreros, etc) que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

terceros que pudieran producirse, de acuerdo con la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el expediente municipal.

ARTICULO 3º.- ATRIBUCIONES DE LA OFICINA DE OBRAS PARTICULARES.

El personal designado por la Oficina de Obras Particulares hará las inspecciones en la forma que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el expediente municipal y con las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por la Oficina de Obras Particulares, no atenúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales, constructores e instaladores.

ARTICULO 4º.- ENTRADA A LAS OBRAS Y SUSPENSIÓN DE LAS MISMAS.

Los inspectores municipales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión.

Facultase a la Oficina de Obras Particulares a los efectos de paralizar obras con el auxilio de la fuerza pública y realizar clausuras de fincas o locales en las siguientes circunstancias:

- en casos urgentes, cuando las condiciones de estabilidad y de conservación de los inmuebles constituyan un evidente peligro para la integridad física de los moradores o transeúntes;
- cuando en una obra se haya cometido una infracción, que por su magnitud, características e importancia implique, - de proseguir su desarrollo - lesión para los intereses de la Comuna y de los particulares.

ARTICULO 5º.- DEMOLICIÓN DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Comuna podrá ordenar la demolición de toda la construcción o la parte de ella, que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al constructor, o en su defecto al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cual, sin habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Dirección de Conservación de Edificios dependiente de la Dirección General de Arquitectura y por cuenta del infractor.

ARTICULO 6º.- REGISTRO DE PROFESIONALES / CONSTRUCTORES / EMPRESAS CONSTRUCTORAS:

Los arquitectos, ingenieros civiles o en construcciones, maestros mayores de obras, profesionales especializados en higiene y seguridad en la construcción para actuar como tales, deberán estar habilitados por los Colegios Profesionales respectivos e inscribirse, registrando su firma en el REGISTRO DE PROFESIONALES establecido al efecto. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigencia está a cargo de los Colegios Profesionales de la Provincia.

ARTICULO 7º.- PENALIDADES:

Se aplicarán multas a los propietarios en los siguientes casos:

- a) Obras iniciadas sin permiso
- b) Efectuar modificaciones en obra, que no estén establecidas en los planos aprobados.



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

c) Efectuar modificaciones en obra, que no estén establecidas en los planos aprobados y estén contra el reglamento.

ARTICULO 8º.- ASPECTOS URBANÍSTICOS MÍNIMOS A TENER EN CUENTA PARA EL PROYECTO DE OBRA

8. a) - FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):

-Para lotes urbanos de uso residencial hasta 200m² se determina un FOS máximo de 0,95.

-Para lotes urbanos de uso residencial mayores a 200m² se determina un FOS máximo de 0,8.

-Para lotes urbanos de uso comercial y/o industrial de hasta 200 m² se determina un FOS máximo de 1, para lotes mayores a 200 m² el FOS máximo se determina en 0,85.

En todos los casos las superficies de galerías y aleros computan al 100%.

8. b) - FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):

-Para lotes urbanos de uso residencial hasta 200m² se determina un FOT máximo de 1.90

-Para lotes urbanos de uso residencial mayores a 200m² se determina un FOT máximo de 1,6

-Para lotes urbanos de uso comercial y/o industrial de hasta 200 m² se determina un FOT máximo de 1, para lotes mayores a 200 m² el FOT máximo se determina en 0,85.

8. c) - ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Se aplica para todo el ejido urbano de uso exclusivamente residencial la construcción en planta baja + 1 planta alta; los demás usos solo se podrán desarrollar en una planta baja. Se podrá solicitar alturas mayores a las dispuestas, cuando se trate de edificaciones pertenecientes a instituciones públicas o privadas con acceso público, quedando su autorización a cargo de la Comisión comunal, y con los requisitos que la misma disponga.

-Para lotes urbanos de uso residencial se determina una altura máxima de 7,50 m desde nivel de vereda (excluye caja para tanque de reserva de agua).

-Para lotes urbanos de uso residencial exclusivamente unifamiliar (1 vivienda por lote) se autoriza la construcción en planta baja + 2 plantas superiores, alcanzando una altura máxima de 10 m desde nivel de vereda a mojinete o cumbrera de techo (excluye caja para tanque de reserva de agua); se podrá construir hasta las medianeras tanto el nivel de planta baja como el 1º nivel superior; el 2º nivel superior deberá tener un retiro obligatorio de 3m de distancia desde todos los ejes medianeros hasta los muros o bordes de aleros/galerías/salientes que tenga el proyecto. Se mantendrán las disposiciones de FOS y el FOT quedará determinado por la superficie total (cubierta y semicubierta) extra del 2º nivel superior.

-Para lotes urbanos de uso comercial-industrial se determina una altura máxima de 4m en caso de cubiertas planas y para cubiertas inclinadas será de 4m sobre medianeras y de 5,5 m máximo para cumbreras centrales. Dichas cotas tomadas en relación al nivel de veredas.

8. d) - LÍNEA MUNICIPAL: es el deslinde entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita al predio por su frente. La Línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

8.e) - EJE MEDIANERO: es la línea de deslinde o delimitación entre una propiedad privada y otra. Es la que fija hasta donde se permite construir dentro de un lote.

Toda nueva construcción con frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de edificación oficial y a las ochavas reglamentarias.

En los casos de construcciones de sótano, éstos no podrán sobrepasar el límite de la Línea municipal ni de los Ejes medianeros del predio.

8. f) - OCHAVAS: Fijase como línea de edificación de lotes en esquinas de calles y/o pasajes, a la línea de ochava formada por el plano perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las líneas



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

municipales. Se exigirá su ejecución en todos los casos, sin excepción. La ochava mínima quedará determinada por el plano diagonal que se forma dejando 2,50m a cada lado del punto de intersección de las líneas municipales en la esquina. Si hubiere construcción de planta alta, se podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de municipales, siempre que las salientes estén por encima de los 2,50m del nivel de la vereda. Se podrán proyectar ochavas con trazos curvos y poligonales siempre que estas no rebasen las líneas oficiales.

8 g) - VEREDAS: En toda el área urbana de la Comuna de Acebal es obligatoria la construcción de veredas, que pueden ser de distintos tipos y características según la condición del lote. En todos los casos tendrán características antideslizantes, para dar seguridad al peatón.

8.G. 1- Características / materialidad:

- Lotes baldíos: deberá realizarse como mínimo > opción 1: contrapiso de hormigón pobre (8 cm de espesor mínimo) con una capa de cemento alisado superior (2 cm de espesor), y una pendiente mínima hacia la calzada de 2 cm. Opción 2: solado de ladrillos comunes sobre cama de arena gruesa (8 cm de espesor aprox.) y arena fina (2 cm de espesor) y una pendiente mínima hacia la calzada de 2 cm.

- Lotes edificados: deberá realizarse como mínimo de baldosas calcáreas sobre contrapiso de hormigón pobre (8 cm de espesor) + mortero de asiento (2 cm de espesor), y una pendiente mínima hacia la calzada de 2 cm.

- SE PROHIBE EL TECHADO TOTAL O PARCIAL DE VEREDAS salvo lo dispuesto en los apartados 8 i - 8 j.

8. g. 2 Dimensiones

- Veredas para lotes sobre calles de ancho igual o mayor a 20 m > Se realizarán en todo el frente del lote (de eje medianero a eje medianero) y en caso de lotes en esquinas se ejecutará en ambos frentes. El ancho será de 1,50 m a 1,60 m según la modulación de las baldosas elegidas y se dejará el espacio restante hasta el cordón de la calzada para césped y forestación pública (que serán mantenidos en buenas condiciones por los frentistas). Para el acceso de vehículos, se deberá ejecutar rebaje de cordón en un ancho coincidente con el ingreso, y una rampa contigua al mismo hasta el límite de vereda reglamentaria.

- Veredas para lotes sobre calles de ancho menor a 20 m (pasajes / cortadas) > Se realizarán en todo el frente del lote (de eje medianero a eje medianero) y en caso de lotes en esquinas se ejecutará en ambos frentes. El ancho será de 1,20 m y se dejará el espacio restante hasta el cordón de la calzada para césped y forestación pública (que serán mantenidos en buenas condiciones por los frentistas). Para el acceso de vehículos, se deberá ejecutar rebaje de cordón en un ancho coincidente con el ingreso, y una rampa contigua al mismo hasta el límite de vereda reglamentaria.

- *Veredas especiales:*

* para locales comerciales cuyo uso sea restaurantes o bares: Se podrá solicitar autorización para realizar la vereda desde la Línea municipal hasta el cordón de la calzada, siempre que se deje una o más cazuela/s de 1m x 1m (según ancho de lote) con tierra vegetal para la colocación de arbolado público.

* Se podrá solicitar la realización de "dársena de estacionamiento" para locales destinados a supermercados con superficie cubierta entre 200 a 500 m², clubes deportivos, clínicas y hospitales públicos.

8 h) - VALLAS DE CONTENCIÓN REMOVIBLES

- Bares, restaurantes, heladerías: a los titulares de comercios donde funcionen: bares, restaurantes, heladerías y negocios afines se les autoriza la colocación de mesas y sillas en las aceras de sus



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

comercios para el desarrollo de su actividad, siempre que procedan a colocar en el perímetro de las veredas de uso para dichos fines, vallas de contención desmontables, para prevenir cualquier tipo de accidentes derivados del tránsito vehicular. Se evitará obstaculizar el tránsito peatonal y accesos a cocheras o rampas. Se deberá tener presente en forma especial, las zonas o sectores donde no hay estacionamiento automotor, en razón de que las posibilidades de producirse accidentes fatales son aún mayores.

- Jardines de Infantes, Guarderías y Salones de Fiestas: Dispónese que en todos los locales donde funcionen Jardines de Infantes privados, Guarderías y Salones de Fiestas para eventos infantiles, los dueños y/o responsables de los mismos procedan a instalar en las puertas de acceso y salida vallas de contención removibles, las que deberán permanecer colocadas durante el horario de funcionamiento de dichos locales.

8. i) - TOLDOS COLOCADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL: se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. Cualquier parte de su estructura y/o sus brazos de extensión no podrán quedar a una altura menor de 2,40m de la vereda y su vuelo no podrá alcanzar más de 1,50m. Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta 2,20 m de altura del nivel de la vereda.

En calles arboladas, los toldos en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras de la nomenclatura de las calles.

8. j) - PÉRGOLAS EN VEREDAS: Entiéndase por pérgola > Estructura liviana formada por hileras paralelas de columnas o pilares que soportan vigas o correas sobre las que puede asentarse un enrejado, y sobre el que se entrelazan plantas trepadoras o lonas deslizables.

Las autorizaciones o permisos para realizar pérgolas en la vía pública sólo serán otorgadas para la instalación de mesas y sillas en veredas que pertenezcan a negocios de bares, confiterías, heladerías, parrillas u otros usos afines a lo descriptos. Las autorizaciones o permisos para realizar pérgolas en la vía pública sólo serán otorgadas siempre que se presente el proyecto a la Oficina de Planeamiento de la Comuna, quien la evaluará para su aprobación. Se autorizarán si éstas se materialicen con madera o tubos estructurales de chapa, no sean techadas con ningún tipo de material y sus elementos estructurales verticales se coloquen únicamente paralelos a la fachada y sobre el borde externo de la vereda. Ninguno de estos elementos debe interferir en la libre circulación de peatones por la misma. Además se deberá cumplimentar el punto 8g3 del presente reglamento.

Se prohíbe el cerramiento perimetral del pergolado (sea fijo o removible)

Quienes soliciten el permiso deberán completar el formulario y cumplimentar los siguientes requisitos:

- a Nombre y Apellido o razón social.
- b Número de expediente de habilitación.
- c Croquis del proyecto por duplicado, conteniendo plantas, cortes, vistas con discriminación de los materiales a utilizar y con la leyenda (en todos los planos) "Nunca será techada con ningún tipo de material"
- d Oblar los aranceles tributarios de conformidad con la Ordenanza fiscal vigente.

Cumplimentados los requisitos precedentes, la Oficina de Planeamiento dispondrá la verificación de las condiciones del proyecto y del lugar físico donde se instalará el módulo y en su caso dará autorización expresa para la construcción de la pérgola. Se deberá solicitar final de obra previa constatación de la concordancia del proyecto aprobado con la obra terminada.

ARTICULO 9º.- CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS:



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

Respecto a los sistemas constructivos denominados prefabricados o industrializados, se exigirá, además de lo establecido en esta norma, los siguientes requisitos:

- la empresa constructora deberá presentar el certificado de aptitud técnica general (CAT) que deberá estar vigente durante todo el desarrollo de la obra.
- memoria de cálculo correspondiente al sistema constructivo firmada por el profesional interviniente y el propietario.
- Declaración jurada firmada por el profesional interviniente y el propietario responsabilizándose por la correcta ejecución del sistema constructivo.

ARTICULO 10º.- CLASIFICACION DE LOS LOCALES:

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

PRIMERA: Bibliotecas privadas, comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, living – rooms, oficinas, salas, salas para juego infantiles y tocadores

SEGUNDA: cocinas, cuartos de planchar, habitaciones de servicio (no habilita este rubro incluir dormitorios de ningún tipo) y lavaderos.

TERCERA: baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, despensas, garajes, guardarropas y retretes.

CUARTA: bibliotecas públicas, bares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

ARTICULO 11º.- ALTURA DE LOS LOCALES: Los locales de primera Categoría son los locales habitables y tendrán una altura mínima de 2,50 metros. Los locales de segunda y tercera categoría, tendrán una altura mínima de 2,30 metros. Los locales de cuarta categoría, tendrán una altura mínima de 2,80 metros.

ARTICULO 12º.- PATIOS PRINCIPALES: Los patios principales en lotes de hasta 200m² no tendrán menos de 3m x 3,30m de luz libre. En el caso de patios no rectangulares, se mantendrá una superficie nunca menor de 10m² y lado menor como mínimo de 2,50 metros. En lotes mayores a 200m² se podrá realizar patio mínimo de 1,80 m. Dicha superficie de patio de servicio se computará junto al patio principal como espacio libre determinado en FOS .

ARTICULO 13.- VENTILACION-ILUMINACIÓN

13.1) LOCALES DE PRIMERA CATEGORIA: ventilarán obligatoriamente a patios principales o calle.

13.2) LOCALES DE SEGUNDA y TERCERA CATEGORIA: Podrán ventilar por conducto, pero para el caso de cocina de más de tres metros cuadrados de superficie, se deberá prever una ventana o claraboya de 0.50 m², como mínimo. Los conductos de ventilación rematarán en la azotea, a los cuatro vientos y en su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical.

13.3) LOCALES DE CUARTA CATEGORIA: Se tendrá en cuenta que cada local independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual a 1/6 de la superficie del local y una ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de iluminación.

ARTICULO 14.- DE LOS MUROS DE LOS EDIFICIOS: Se clasifican en:



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

14.a) Muros portantes: Serán aquellos que conformen la estructura sostén de los techos.

Serán de mampostería de ladrillos comunes, o ladrillos cerámicos huecos, o bloques de cemento, de hormigón armado. Deberán llevar un encadenado de hormigón armado en su parte superior donde apoyen las cubiertas.

14. b) - Tabiques: Son los que se utilizan solo para efectuar divisiones interiores entre los locales, pero no reciben cargas de otros elementos constructivos. Se pueden realizar con cualquier material o sistema disponible en el mercado.

14. c) - Muros medianeros: Es el muro lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes, puede ser:

- encaballado: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes. Tendrá un espesor mínimo de 30 cm, asentando 15 cm a cada lado del eje medianero (se deberá realizar con cualquier tipo de ladrillo o bloque **portante** de espesor mínimo de 12cm)

- contiguo: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo. Tendrá un espesor mínimo de 15 cm y se deberá realizar con cualquier tipo de ladrillo o bloque **portante** de espesor mínimo de 12cm.

14. d) – Estructuras metálicas contra medianeras: cuando la edificación, cualquiera sea su uso, conlleve estructuras metálicas de vigas y columnas de cualquier tipo, dichas estructuras NO podrán ocupar los 15 cm adyacentes al eje medianero, debiendo levantarse en este lugar el muro contiguo o encaballado descrito en el punto 14c.

En los muros medianeros NO se permiten aberturas al lote lindero.

Las demás cuestiones legislativas respecto a la medianería se aplicarán según el Código civil vigente a la fecha.

14. e) - Tapiales o cercos: Son los que se utilizan solo para efectuar divisiones entre los inmuebles colindantes. Se pueden realizar de forma contigua o encaballada (en este caso de mutuo acuerdo entre propietarios colindantes), con cualquier material o sistema disponible en el mercado.

ARTICULO 15º.- AISLACIONES HIDRÁULICA Y TÉRMICAS: Todos los muros deberán estar provistos de una capa aisladora horizontal impermeable. Los muros de mampostería de 0,15m de espesor, cuando den al exterior, llevarán en su cara exterior un azotado impermeable de cemento y arena, previo al revoque de terminación. Los locales de baños, llevarán en todo su perímetro interior, hasta una altura de 1,80 metros, un revoque impermeable terminado con aislado de cemento puro, o revestimiento de azulejos.

Las cubiertas deberán llevar aislación térmica e hidráulica según el tipo constructivo elegido.

ARTICULO 16º.- SERVICIOS SANITARIOS MINIMOS: La Comuna, para otorgar el Permiso de Edificación, verificará que la obra proyectada cuente con las siguientes instalaciones sanitarias mínimas:

16. a) - 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 y Cámara séptica/ pozo negro en los casos que no exista red cloacal. Cada uno de ésta/os separados como mínimo a 1m de las medianeras y siempre dentro del lote. No se autoriza su instalación en veredas.

-Se dispondrá tanque de reserva de agua de 300 litros como mínimo.



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

- Los desagües pluviales deberán descargar a cordón o cuneta. Se prohíbe su descarga a red cloacal.
- 16. b) - 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 + un lavatorio, ambos con descarga de agua y desagüe, y pileta de patio.
 - Cámara de Inspección y Cámara séptica/ pozo negro en los casos que no exista red cloacal. Cada uno de ésta/os separados como mínimo a 1m de las medianeras y siempre dentro del lote. No se autoriza su instalación en veredas.
 - Se dispondrá tanque de reserva de agua de 300 litros como mínimo.
 - Los desagües pluviales deberán descargar a cordón o cuneta y su instalación (cañerías y accesorios) no deberá rebasar los ejes medianeros correspondientes. .Se prohíbe su descarga a red cloacal

ARTICULO 17.- Los anexos I y 2 forman parte de la presente ordenanza.

ARTICULO 18.- De forma.-

FIRMADO: SILIANO – VANNUCCI – POLLACCHI - Camizasca

ANEXO I

REQUISITOS PARA EXPEDIENTES DE "PERMISO DE EDIFICACIÓN" (Obra nueva)

DOCUMENTACIÓN:

- 1 - LEGAJO TECNICO (PLANOS) FIRMADO POR PROFESIONAL HABILITADO EN LOS COLEGIOS CORRESPONDIENTES**
- 2 - CERTIFICADO DE LIQUIDACION DE APORTES PROFESIONALES** (según entidades correspondientes - incluyendo Monto de Obra)
- 3 - LIQUIDACION DE TASA MUNICIPAL (PERMISO DE OBRA: 0,5% DEL MONTO DE OBRA)**
- **CARTEL DE OBRA** OBLIGATORIO DEL PROFESIONAL A CARGO, PREVIO OTORGAMIENTO DEL PERMISO COMUNAL.
- 4- LIBRE DEUDA DEL TGIU >** se deberá abonar las deudas pendientes existentes al momento del ingreso del expediente para permiso de obra.
- 5 - SE DEBERÁ SOLICITAR FINAL DE OBRA, Y UNA VEZ REALIZADA LA INSPECCION FINAL PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN PARA CATASTRO:**
 - Fotocopia de escritura
 - Fotocopia de DNI propietario/s
 - Fotocopia de API del año en curso

DETALLE DE LEGAJO TECNICO > Plano de arquitectura:

- 1 copia para archivo comunal
- 1 copia para Catastro



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

1 copia para el propietario (o las copias adicionales que necesite)

- TODOS LOS PLANOS DEBEN POSEER CARATULA DE ACEBAL CON FIRMA, SELLO, Nº MATRICULA DEL PROFESIONAL A CARGO Y CONSTRUCTOR ENCARGADO.

Detalle planos arquitectura:

Plantas necesarias: en escala 1:100 con indicación de destino de cada local, espesor de muros, cotas y niveles. La Planta Baja con límite total de predio o terreno.

Cortes: como mínimo uno longitudinal y uno transversal, en escala 1:100, o los que fueran necesarios para el mayor entendimiento de la obra. Cotas de altura y niveles necesarios.

Fachada (sobre línea municipal o de edificación) en escala 1:50, serán 2 si el terreno está ubicado en esquina.

Esquema estructural de cada planta en escala 1:100 o 1:200, especificando nº de vigas, columnas, muros portantes, losas, con medidas y descripción de materialidad.

Infraestructuras: Marcar en plantas de arquitectura (o en planta aparte) el esquema general de **desagües pluviales** (trazo de raya) y **cloacales** (cañería ppal: línea continua, y cañería secundaria: línea de puntos). Especificar lugar de conexión a la red cloacal y desagüe pluvial a cordón / cuneta (condición obligatoria). Se deberá solicitar inspección ocular a la Comuna de Acebal antes de tapar la instalación pluvio-cloacal. Indicar ubicación del **Medidor de electricidad, gabinete de gas y caja de medidor de agua potable** (en vereda), marcando distancias de referencia respecto a los ejes divisorios del lote.

Nota: se verificará en planta y cortes que todos los locales de 1º y 4º categoría se iluminen y ventilen naturalmente.

GRAFICA OBLIGATORIA:

- Obra existente (espesores de paredes o techos rellenos en negro)
- ▨ Obra nueva (espesores de paredes o techos relleno punteado)
- ▧ Obra a regularizar o registrar (espesores de paredes o techos rayado a 45º)
- Obra a demoler (espesores de paredes o techos en líneas de trazo)

ANEXO 2

REQUISITOS PARA EXPEDIENTES DE REGISTRO DE OBRA SIN PERMISO

DOCUMENTACIÓN:

1 - LEGAJO TECNICO (PLANOS) FIRMADO POR PROFESIONAL HABILITADO EN LOS COLEGIOS CORRESPONDIENTES

2 - CERTIFICADO DE LIQUIDACION DE APORTES PROFESIONALES (según entidades correspondientes - incluyendo Monto de Obra)

3 - LIQUIDACION DE TASA MUNICIPAL (REGISTRO DE OBRA: 1% DEL MONTO DE OBRA)

4- LIBRE DEUDA DEL TGIU > se deberá abonar las deudas pendientes existentes al momento del ingreso del expediente para permiso de obra.

5- PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN PARA CATASTRO:

- Fotocopia de escritura
- Fotocopia de DNI propietario/s
- Fotocopia de API del año en curso

Plano de arquitectura:

1 copia para archivo comunal

1 copia para Catastro

1 copia para el propietario (o las copias adicionales que necesite)

- TODOS LOS PLANOS DEBEN POSEER CARATULA DE ACEBAL CON FIRMA, SELLO, Nº MATRICULA DEL PROFESIONAL A CARGO Y CONSTRUCTOR ENCARGADO.



COMUNA DE ACEBAL

DEPARTAMENTO ROSARIO
PCIA. DE SANTA FE

Detalle planos arquitectura:

Plantas necesarias: en escala 1:100 con indicación de destino de cada local, espesor de muros, cotas y niveles. La Planta Baja con límite total de predio o terreno. **Se debe graficar la obra existente más la ampliación o reforma en caso que corresponda.**

Cortes: como mínimo uno longitudinal y uno transversal pasando siempre por obra existente y/o ampliación o reforma a realizar si correspondiera, en escala 1:100, o los que fueran necesarios para el mayor entendimiento de la obra. Cotas de altura y niveles necesarios.

Fachada (sobre línea municipal o de edificación) en escala 1:50, serán 2 si el terreno está ubicado en esquina.

EN CASO DE AMPLIACION O REFORMA AGREGAR:

Esquema estructural de cada planta en escala 1:100 o 1:200, especificando nº de vigas, columnas, muros portantes, losas, con medidas y descripción de materialidad del sector a intervenir.

Marcar en plantas de arquitectura el esquema general de **desagües pluviales** (trazo de raya) y **cloacales** (cañería ppal: línea continua, y cañería secundaria: línea de puntos). Especificar lugar de conexión a la red cloacal y desagüe pluvial a cordón / cuneta (condición obligatoria). Se deberá solicitar inspección ocular a la Comuna de Acebal antes de tapar la instalación pluvio-cloacal.

Nota: se verificará en planta y cortes que todos los locales de 1º y 4º categoría se iluminen y ventilen naturalmente.

GRAFICA OBLIGATORIA:

- Obra existente (espesores de paredes o techos rellenos en negro)
- ▨ Obra nueva (espesores de paredes o techos relleno punteado)
- ▧ Obra a regularizar o registrar (espesores de paredes o techos rayado a 45º)
- Obra a demoler (espesores de paredes o techos en líneas de trazo)