



Santa Clara 215 Tel/Fax:(03402) 493016/76
E-mail: comunadominguez@dat1.net.ar
Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe
C. P. S2114APE

ORDENANZA N° 03/2016

VISTO:

La necesidad de contar con una reglamentación acorde al crecimiento de nuestra localidad en lo que a reglamentación de edificación y demolición se refiere; y

CONSIDERANDO:

Que en la actualidad esta Comuna se rige al respecto por la Ordenanza N° 08/2005 del mes de Septiembre de 2005.

Que si bien en el momento de su dictado cumplieron con lo cometido, en la actualidad es necesario contar con normas que hagan eficaz el control del tipo de construcciones a ejecutar, así como su ubicación, condiciones y esencia del proyecto técnico.

Que los profesionales dedicados a la construcción en nuestra localidad no disponen de parámetros preestablecidos por la Comuna en los cuales basar sus proyectos.

Que su dictado permitirá a los profesionales tener un elemento permanente de consulta.

Por todo ello, el Presidente Comunal de la localidad de Coronel Domínguez, sanciona la siguiente

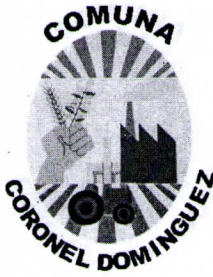
ORDENANZA

existentes,

se irán realizando de manera sucesiva y progresiva, para ir logrando la adecuación gradual de las mismas. Se exigirá la regularización de la misma mediante acta dando un tiempo estimado de tres meses para su presentación.-

CAPÍTULO II:

DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES



Santa Clara 215 Tel/Fax:(03402) 493016/76
E-mail: comunadominguez@dat1.net.ar
Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe
C. P. S2114APE

urbano o semiurbano Comunal deberá contar previamente con el permiso de edificación otorgado por la Oficina de Catastro Comunal.-

ARTÍCULO 2*: Presentación de Planos: Para otorgar el permiso de edificación la Comuna exigirá la presentación de los planos aprobados por el Colegio de Profesionales respectivos, acompañados de una solicitud de permiso de edificación por escrito. La comuna podrá prohibir la edificación en zonas insalubres o que carezcan de las mejoras y servicios públicos indispensables al tipo de construcción a realizar, o contradigan la normativa vigente que defina las características de edificación para un área determinada.-

ARTÍCULO 3*: Trabajos que no requieren permiso: No es necesario solicitar permiso para ejecutar trabajos de muy poca importancia, como pintura en general, carpintería, herrería, revoques, vidrieras, siempre y cuando no modifiquen la estructura de la edificación original.-

ARTÍCULO 4*: Aprobación de planos: Siempre que los planos presentados estén de acuerdo a esta Ordenanza y al Código de edificación, la Autoridad Comunal les prestará su aprobación y le hará la liquidación de los derechos correspondientes, siempre y cuando el expediente haya sido observado y cuente con las correspondientes firmas tanto de los profesionales intervinientes como del propietario.-

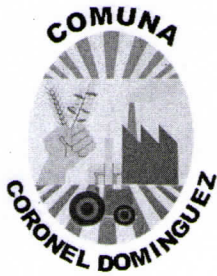
ARTÍCULO 5*: Planos en la Obra: No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos y retirado los planos aprobados.-

ARTÍCULO 6*: Finales de Obra: La Comuna otorgará el Certificado de Final de Obra, una vez verificado el cumplimiento de lo presentado en el expediente, en tal caso se le exigirá al propietario la presentación de los planos conforme a obra ejecutada por el profesional a cargo de la obra y aprobado por el Colegio Profesional respectivo, haciendo demoler o modificar todas las partes que estén en contravención con lo establecido en este Código.-

ARTÍCULO 7*: Construcciones sin permiso: Respecto de las construcciones ya existentes, a Oficina de Catastro tomará las medidas del caso para que sucesivamente se logre la adecuación gradual de las mismas. Se exigirá la regularización de la misma mediante acta dando un tiempo estimado de tres meses para su presentación.-

CAPÍTULO II:

DE LOS PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES



Santa Clara 215 Tel/Fax:(03402) 493016/76
E-mail: comunadominguez@dat1.net.ar
Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe
C. P. S2114APE

ARTÍCULO 8*: Obligaciones generales de los profesionales y constructores: Los profesionales, (Ingenieros Civiles, Arquitectos, Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Colegio Profesional correspondiente e inscribirse registrando sus firmas en los formularios establecidos al efecto. Los propietarios, profesionales y constructores por el solo hecho de estar comprometidos en los alcances de este Código, quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, profesionales y constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso.-

ARTÍCULO 9*: Responsabilidades: El profesional autor de los planos y/o cálculos de la estructura resistente de un proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al constructor y bajo la circunstancia escrita, relacionados con modificaciones en los planos o en el cálculo.

Se le exigirá también al profesional la colocación del cartel de obra con los datos que correspondan con el número de matrícula habilitante.-

CAPÍTULO III **DE LA POLICIA DE OBRA**

ARTÍCULO 10*: Responsabilidad profesional: Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse, de acuerdo a la función o funciones que le correspondan según lo determinado en el expediente Comunal.-

ARTÍCULO 11*: Atribuciones de la Oficina de Catastro Comunal: El personal asignado por la Comuna 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 Comunal y a las normas constructivas.

ARTÍCULO 11*: Atribuciones de la Oficina de Catastro Comunal: El personal asignado por la Comuna 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 Comunal y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de las inspecciones o la no comprobación de fallas por esta Oficina o encargado comunal, no exceptúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales, técnicos y del propietario.-

ARTÍCULO 12*: Casos de Siniestros: En caso de siniestros o posibilidad de ocurrencia de los mismos en construcciones existentes o en obras en construcción, la Comuna o la Oficina a fin podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio.



Santa Clara 215 Tel/Fax:(03402) 493016/76
E-mail: comunadominguez@dat1.net.ar
Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe
C. P. S2114APE

En el caso de que el propietario, el constructor y/o conductor técnico no efectúe inmediatamente los trabajos, la Comuna podrá realizarlos por cuenta de aquellos.-

ARTÍCULO 13*: Paralización y/o Demolición de obras en contravención: Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Comuna podrá ordenar la paralización y/o demolición de toda construcción o la parte de ella que esté ejecutada contra lo indicado en esta reglamentación. Intimará en primer lugar al propietario y lo emplazará; vencido el plazo, si no hubiere paralizado la obra o cumplimentado la demolición, la Comuna lo ejecutará por cuenta del infractor. La Comuna autorizará la reactivación de la obra una vez superado el conflicto.-

CAPÍTULO IV:

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

ARTÍCULO 14*: Generalidades: a) Las sanciones establecidas en este capítulo se refiere exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter Comunal. Serán aplicadas tanto a los profesionales y/o constructores como así también al propietario, cuando con un mismo o distinto motivo transgreda disposiciones de este Código.

Las mismas serán determinadas por la comisión Comunal o por la Oficina de Catastro según sea la gravedad.-

ARTÍCULO 15*: Sanciones a Profesionales: Se sancionarán a los profesionales cuando:
No cuenten con el expediente aprobado y hayan comenzado la obra.
No concurran a citas, órdenes o intimación de la Oficina de Catastro.
Impidan el acceso de inspectores a la obra.
No coloquen en tiempo y forma el cartel reglamentario.-

ARTÍCULO 16*: Sanciones a Propietarios: Se aplicarán multas por:
Comenzar la obra sin el correspondiente permiso Comunal.
Por impedir el acceso a los inspectores de obra;
Por no concurrir a una citación o acatar una orden o intimación de la Oficina de Catastro.
Por efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención a la presente reglamentación o ampliaciones y/o modificaciones conforme al presente Código, sin el correspondiente permiso Comunal.
Por ocupación de la vía pública y/o vereda con materiales, tierra, maquinarias y otros elementos de la construcción sin la debida autorización por parte de la Comuna.
Por no conservar todo o parte del edificio en perfecto estado de solidez, higiene y/o buen aspecto general y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/o estética u ocasione un perjuicio público.



Santa Clara 215 Tel/Fax:(03402) 493016/76
E-mail: comunadominguez@dat1.net.ar
Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe
C. P. S2114APE

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN, ALTURA, ÁREA Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES

ARTÍCULO 23*: **Generalidades:** A los efectos de este Código, los locales se clasifican como los siguientes:

Locales de primera clase: bibliotecas, consultorios, oficinas, salas de juegos, dormitorios, salas de estar, comedores;

Locales de segunda clase: antecomedores o antecocinas, cocinas, cuartos de planchar, habitaciones de servicio;

Locales de tercera clase: baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, garaje, retretes, sótanos y lavaderos privados;

Locales de cuarta clase: bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.-

ARTÍCULO 24*: **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. La Oficina de Catastro podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.-

ARTÍCULO 25*: **Altura mínima de los locales:** Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas éstas dejarán una altura libre no menor de 2,20m y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local.

Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

- 1.- Para locales de primera clase 2,50m.
- 2.- Para locales de segunda clase 2,30m
- 3.- Para locales de tercera clase 2,20m
- 4.- Para locales de cuarta clase deberá superar los 2,80m
- 5.- Para locales no determinados en este Código, no podrán ser menores de 2,40m.-

ARTÍCULO 26*: **Áreas y lados mínimos de los locales:** Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

Locales de primera y cuarta clase: para unidades locativas de un solo local el lado mínimo será de 3,00m y el área mínima de 16,00m².

Para unidades locativas de varios locales, el lado mínimo será de 2,50m. y el área mínima de 10,00m².

Locales de segunda clase: Para cocinas el lado mínimo será de 1,50m y el área mínima de 3,00m², mientras que para las habitaciones de servicio el lado mínimo será de 2,00m y el área mínima de 5,00m² si tiene ropero embutido y de 6,00m² si no lo tiene.-



Santa Clara 215 Tel/Fax:(03402) 493016/76
E-mail: comunadominguez@dat1.net.ar
Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe
C. P. S2114APE

Locales de tercera clase: para baños el lado mínimo será de 1,30m y el área mínima de 3,00m², para retretes el lado mínimo será de 1,00m y el área mínima de 3,00 m², los espacios para cocinar tendrán un área mínima de 2,25m².

ARTÍCULO 27*: Iluminación y ventilación de los locales:

Locales de primera y segunda clase: Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y luz de un patio principal, de la calle o del centro de manzana. Sus ventanas tendrán una superficie mínima equivalente a 1/8 de la superficie del local. Cuando las cocinas den sobre la vía pública, el alfeizar del vano no podrá estar a menos de 1,20m sobre el nivel de vereda. En estos casos las cocinas deberán además ventilar por conductos que sobrepasen el nivel de la azotea o piso más alto.-

Locales de tercera clase: Cuando estos locales den sobre la línea pública, el alfeizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 1,20m sobre el nivel de vereda. En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos. Los conductos de ventilación serán individuales,

preferentemente fabricados con la superficie lisa y en su recorrido no formarán ángulos mayores a 45 grados respecto de la vertical. Estos locales también podrán ventilar e iluminar por medio de claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,50m² y dispondrán ventilación regulable.-

Locales de cuarta clase: En cada unidad independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual a 1/6 de la superficie del local una ventilación no menor a 1/3 de la superficie de iluminación. Dadas las características de los locales de esta clase, la Oficina correspondiente podrá determinar cuales son los sistemas más convenientes a aplicar en cada caso, decidiendo por analogía a los anteriormente reglamentados.-

ARTÍCULO 28*: De los patios: Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros que los limitan y de la proyección horizontal de todo voladizo y su superficie no podrá ser inferior al 20% de la propiedad.

Patios de primera categoría: son aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación de los locales de primera y segunda clase. Estos patios tendrán una superficie mínima de 8,75m² y el lado mínimo no será inferior a 2,50m.

Patios de segunda categoría: se consideran aquellos que sirven como medio de ventilación a locales de tercera clase. Tendrán un área mínima de 5,00m² y ningún lado podrá ser inferior a 1,20m.-

CAPÍTULO III
DE LAS CIRCULACIONES

ARTÍCULO 29*: Generalidades: Se considera circulación a todos los medios de comunicación que vinculen entre sí ambientes o espacios pertenecientes a un mismo edificio.-



Santa Clara 215 Tel/Fax:(03402) 493016/76
E-mail: comunadominguez@dat1.net.ar
Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe
C. P. S2114APE

ARTÍCULO 30*: Ancho mínimo de los pasillos: Para pasillos de servicio de una casa habitación, se determina como ancho mínimo de 1,20m; para pasillos de comunicación interna de una misma casa habitación 0,90m. El ancho mínimo se tomará libre de muros.-

ARTÍCULO 31*: Escaleras: Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada ámbito o circulación a que correspondan. La altura de paso en escaleras será de por lo menos 2,00m medidos desde el solado de un descanso o escalón, al cielorraso. Las escaleras principales tendrán un ancho mínimo de 1,00m; las escaleras secundarias podrán tener un ancho mínimo de 0,70m en la medida que exista una escalera principal que vincule los locales de primera clase. La medida libre se entiende a la que existe entre las paredes y el pasamanos.-

CAPÍTULO IV **DE LAS FACHADAS**

ARTICULO 32*: Salientes en fachadas: Se entiende como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, en voladizo, que a cualquier altura del edificio sobrepasen en su proyección horizontal la línea municipal o plano de fachada.-

ARTÍCULO 33*: Cornisas, balcones, ménsulas: No se permitirá hacer ninguna saliente como ser cornisas, balcones o ménsulas, etc. fuera de la línea de edificación, a menor altura de 2,60m sobre el nivel de vereda. No se permitirá en los balcones bajos, adornos de hierro o estampados formando salientes.

Los aires acondicionados se instalarán en forma tal que estén encuadrados dentro del presente artículo, pudiendo sobresalir su parte baja, solo a una altura no menor a 2,20m.-

ARTÍCULO 34*: Aberturas al exterior: No se permitirá que puertas o ventanas abran hacia el exterior, ni se admitirán salientes de escalones, zócalos, etc. Quedan exceptuadas las ventanas o celosías colocadas en el piso alto y aún las ubicadas en planta baja, siempre que abiertas no sobresalgan de la línea municipal.-

CAPÍTULO V **DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS**

ARTÍCULO 35*: Vistas a predios linderos: No se permitirá vistas a los predios linderos colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de 3,00m del eje divisorio entre predios, aunque estos sean de un mismo dueño.

Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menor de 75° respecto del citado eje, en cuyo caso, la distancia mínima es de 0,60m. En caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas de menor distancia de 3,00m del eje divisorio entre al predio colindante



Santa Clara 215 Tel/Fax:(03402) 493016/76
E-mail: comunadominguez@dat1.net.ar
Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe
C. P. S2114APE

El pozo o la cámara séptica tendrá una ventilación por medio de un conducto de 0.10m de diámetro.

ARTÍCULO 41*: **Desagües pluviales:** cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado de modo tal que permita el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública, por medio de rejillas y caños de bajadas no visibles desde el exterior. En caso de balcones y voladizos sobre la vía pública tendrán desagües internos que eviten la caída del agua sobre la vereda.

TÍTULO III
DE LOS USOS
CAPÍTULO I
DE LAS AREAS Y SUS USOS

ARTÍCULO 42*: **Áreas:** Se establecen tres tipos de áreas:

- Área Residencial.
- Área de circulaciones.
- Área de Industrias.

ARTÍCULO 43*: **Área residencial:** Fíjese el sector comprendido entre las calles Laprida, Ayacucho, Pueyrredón y Cochabamba, como el área residencial, en la cual serán permitidos los siguiente usos:

- Viviendas permanentes y de recreación.
 - Comercios y oficinas
 - Establecimientos médicos y asistenciales
 - Establecimientos educativos
 - Establecimientos de culto
 - Administrativos en general
- En todos los casos la altura máxima no será superior a los 9m.

ARTÍCULO 44*: **Área Industrial:** se establecerán en el área de actuales chacras identificadas con partida inmobiliaria n° 16-15-00-347786/0002

Y a los lotes con frente sobre la calle Laprida de las Manzanas 22 y 9, Como así también a los lotes con frente sobre calle Cochabamba de las Manzanas 4 y 2 de acuerdo a la nomenclatura catastral actual.

Serán permitidos los siguientes usos:

- Talleres de reparación y mantenimiento
- Depósitos en general siempre previa autorización comunal y de la Secretaria de Medio Ambiente Provincial.
- Depósitos relacionados con la agroindustria.
- Fábricas o talleres.
- Acopio de cereales y almacenamiento.



Santa Clara 215 Tel/Fax:(03402) 493016/76
E-mail: comunadominguez@dat1.net.ar
Dpto. Rosario – Pcia. de Santa Fe
C. P. S2114APE

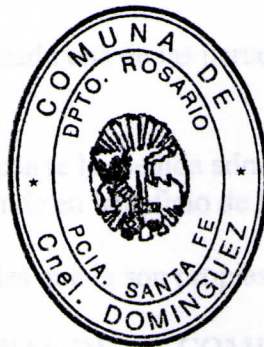
Para la habilitación de estas actividades o ampliación de sus instalaciones deberán contar con la aprobación de la Comisión Comunal previo estudio y presentación del mismo de Impacto Ambiental conforme a la ley Provincial n° 12175.-

ARTÍCULO 45*: Área de circulación: Se fija como área de circulación al cuadro comprendido por las calles Ayacucho, Sarmiento, Cochabamba y San Martín.-

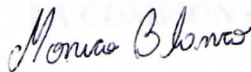
ARTÍCULO 46*: Comuníquese, regístrese, dese a conocer y archívese.-

Coronel Dominguez, 15 de Enero de 2016


DANIEL H. PEREYRA
TESORERO

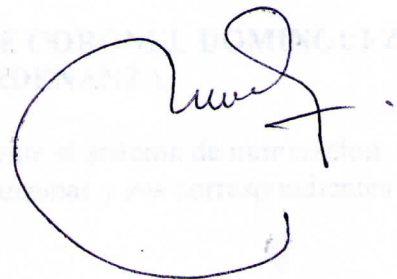



FLAVIO MANCINELLI
PRESIDENTE COMUNAL




Leonel A. Berdini
CONTRALOR DE CUENTA
DNI: 31.098.414


Emiliano E. Moretti
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
COMUNA CORONEL DOMINGUEZ




Fabiana S. Budassi
CONTRALOR DE CUENTA
DNI: 30.395.945