

**COMUNA DE SAN AGUSTIN**

**DEPARTAMENTO LAS COLONIAS**

**PROVINCIA DE SANTA FE**

**ANEXO I – ORDENANZA Nº 408/2012**

**PROYECTO DE DESARROLLO URBANO**  
**DECRETO PROVINCIAL 7317/67**

## **Consideraciones principales:**

La población de San Agustín posee una historia profundamente arraigada a la colonización de la provincia de Santa Fe, porque sus colonizadores formaron parte de aquellas corrientes migratorias provenientes de Europa en los siglos pasados. Los primeros inmigrantes llegaron de la península itálica en el año 1870 atraídos por Mariano Cabal, y su fundador le dio amplias proporciones a la plaza principal, diseñada sobre 4 Ha semejante a las concebidas para las importantes ciudades como Esperanza o Rafaela demorando hoy día la importancia concebida al espacio comunitario. Su perímetro está franqueado por la Iglesia y el salón social sobre la margen sur, la escuela en el vértice sureste y la Comuna en su otro vértice noreste, que convive en la actualidad, con el Juzgado de Paz y la Policía, el resto de los bordes lo componen edificios históricos que ocupaban importantes comercios, servicios y residencias privadas. El patrimonio histórico reflejado en su arquitectura es riquísimo, pues conserva una construcción neoclásica italiana impuesta por sus colonizadores. Su población actual está compuesta por escasos nativos lugareños y sus ingresos dependen fundamentalmente de la producción agrícola ganadera de la zona y de alguna producción relacionada con los materiales de la construcción. El índice de crecimiento poblacional se vio disminuido por condiciones económicas ajenas a la voluntad popular tales como: pérdida de la vinculación ferroviaria, la industrialización del campo, la escasa transformación económica y la falta de inversión privada y pública. Sin embargo, esta población tiene un futuro próspero, debido a su condición de proximidad a la capital de provincia, brindándole además a sus residentes paz, seguridad y tranquilidad, otorgándole una condición especial a San Agustín, que es calidad de vivencia humana.

## **Uso principales**

- 1. Residencial**
- 2. Comercial**
- 3. Circulaciones y Vinculaciones**
- 4. Agropecuario**
- 5. Industrial**
- 6. Servicios**

## **Usos subsidiarios**

### **1. De uso Residencial**

- a) Áreas verdes de recreación y deportivas
- b) Áreas para establecimientos educativos
- c) Áreas históricas y museos
- d) Áreas de culto
- e) Áreas de cementerios
- f) Áreas para establecimientos de salud

### **2. De uso Comercial**

- a) Áreas comerciales
- b) Áreas para centro de abastecimiento mayoristas, depósito comercial y acopio de productos

### **3. De uso Circulaciones y Vinculaciones**

- a) Terminales de transporte vial
- b) Áreas de estacionamiento

### **4. De uso Agropecuario**

- a) Áreas de matadero y eventualmente corrales
- b) Áreas para depósito de silos
- c) Áreas de producción

### **5. De uso Industrial**

### **6. De uso para Servicios**

- a) Áreas para depósito y planta de transformación de residuos domiciliarios

## **NORMAS PARTICULARES**

### Áreas para usos principales

#### **1. Áreas para uso residencial**

**Se establece como vigente los considerandos generales establecidos en Decreto Provincial N° 07317/67**

#### **2. Áreas para uso Comercial**

Ubicada dentro de la cuadrícula urbana residencial salvo aquellos que impliquen centro de abastecimiento mayoristas, depósito de comercio mayoristas y acopios de productos que estarán en la zona designada como tal.

#### **3. Áreas para circulaciones urbanas**

**Se establece como vigentes los considerandos generales establecidos en Decreto Provincial N° 07317/67**

Permanece como vinculación principal la actual Ruta Provincial secundaria N° 50, logrando en el futuro establecer una segunda vinculación con la Autovía por el límite Este de la trama urbana logrando vincular el Hito Histórico denominado Posta del Bajo hasta llegar al antiguo Fortín El Tala.

Los límites norte y sur de la actual trama urbana se reforzarán con un doble sentido de cinta circulatoria dejándose previsto un cantero central para forestación arbórea lográndose así futuros bulevares.

Las calles secundarias vinculantes en Áreas de Industria y Comercio Mayorista, Depósito Mayorista y Talleres dispondrán del exclusivo tránsito pesado para su circulación, quedando terminantemente prohibido el paso de camiones por el Área Residencial.

Por razones de seguridad vial se dispondrá de sentidos únicos de circulación a las diferentes calles, con excepción de los ingresos y egresos a la población.

#### **4. Áreas Agropecuarias**

En todo el perímetro del Área Residencial, se toma como borde Norte y Sur las circulaciones denominadas bulevares, al Este y Oeste, las vinculaciones hacia la Autovía, como zona exclusivamente ganadera con un retiro no menor a cuatrocientos metros compuesto por reservas albos a los efectos de proteger a la población de los posibles efectos de la fumigación.

#### **5. Área Industrial**

**Se establece como vigentes los considerandos generales establecidos en Decreto Provincial N° 07317/67.**

Siendo exclusivamente su asentamiento sobre el lado Este de la vinculación que sirve de ingreso a la localidad y a no menos de cien metros de esta.

#### **6. Área Servicios**

**Se establece como vigentes los considerandos generales establecidos en Decreto Provincial N° 07317/67**

## Usos subsidiarios

### 1. De uso residencial

#### a)-Áreas verdes de recreación y deportivas

Se comprenderá dentro de esta denominación los parques urbanos, plazas y jardines de barrio, terrenos de deporte o juegos, avenidas jardines y además, áreas sujetas a la restricción "non aedificandi".

En estas áreas solo se permitirá la construcción o modificación de edificios o instalaciones para las actividades complementarias de la recreación o en su caso, complementarios de la función desarrollada en un área determinada a la que se lo hubiesen asignado áreas linderas "non aedificandi". Las áreas para parques urbanos serán aquellas que sean recuperadas de las cavas, que actualmente se ubican en el sector Oeste de la trama urbana residencial, allí se desarrollara un espejo de agua natural conservando la naturaleza y especies para uso de la población. Estará directamente unida a las instalaciones deportivas del actual Club.

#### b)- Áreas para establecimientos educativos

Eventualmente podrá implantarse edificios para fines educativos, estaciones experimentales, agrícolas, viveros, etc.

#### c)- Áreas históricas y museos

Estas áreas estarán directamente vinculadas a los espacios verdes y serán motivo de atracción del turismo local y regional.

#### d)-Áreas para culto

Comprendidas como iglesias y santuarios frente a espacios verdes procurando compartir espacios de estacionamiento importantes.

#### e)-Áreas de cementerios

Esta área esta emplazada alejada de la trama urbana y rodeada de áreas productivas.

#### f)-Áreas de establecimientos de salud

Estas áreas estarán indirectamente relacionadas con las áreas verdes y serán racionalmente distribuidas en las distintas zonas de la población facilitando la accesibilidad a las mismas.

### 2. De uso Comercial

#### a)- Áreas comercial

Se desarrollará en toda la trama urbana dando especial interés en el borde de la plaza y en calles vinculadas con el ingreso y egreso de la población.

#### b)-Áreas para centro de abastecimiento mayorista, depósito comercial y acopio de productos

Esta área se ubica en la periferia del área residencial sobre el lado Norte del boulevard y estará sobre esta siempre sujeta a disposiciones similares a las que rigen para el área industrial. Se preverá un 100% del área construida para estacionamiento vehicular y playa de servicios de carga y descarga de productos.

### **3. De uso circulaciones y vinculaciones**

#### **a) Terminales de transporte vial**

Destinada a estacionamiento de vehículos de transporte de pasajeros, cercano a vías de acceso a la población, vinculada a espacios verdes.

#### **b)-Áreas de estacionamiento**

Situadas donde ocurren acontecimientos sociales y deportivos dependiendo su volumen de la magnitud de atracción que se trate.

### **4. De uso agropecuario**

#### **a)- Áreas para mataderos y corrales**

Alejada del área residencial se reservará un área a este fin, sujeta a las mismas disposiciones del área industrial, previendo un fácil acceso al área de abastecimiento y disponiendo de agua abundante. Estará ubicada al Sur de la zona residencial por lo menos a una distancia no menor a cuatrocientos metros.

#### **b)- Área de depósito de silos**

Se situara alejada de la trama urbana entre esta y el cementerio a la vera del acceso principal lado Oeste, de manera que su desenvolvimiento no perturbe a la población y esta pueda llevar a cabo su tarea en horarios disímiles no procurando contaminación de ningún tipo.

#### **c)- Áreas de producción agrícola ganadera**

Rodeando literalmente a la trama urbana y alejada cuatrocientos metros de esta.

### **5. Áreas de uso industrial**

Ubicado a doscientos metros del la vinculación de acceso de la población con la Autovía, contara con una calle ancha en proporciones de doble mano con salida y acceso a la vinculación principal para transito pesado de manera de erradicar el mismo por la trama urbana, agilizando toda la circulación y marginando la zona peligrosa procurando evitar posibles accidentes (incendios, contaminaciones, explosiones, etc...)

### **6. Áreas de uso para servicios**

El plan preverá una solución sanitariamente correcta del tratamiento y eliminación de los residuos domiciliarios y cloacales.

Se reservará un sector Sur Este a una distancia no menor a ochocientos metros del área residencial y sujeta a las mismas disposiciones, un área conveniente para depósito, tratamiento y eliminación de residuos domiciliarios. Hasta que esto se realice, los depósitos estarán alejados de la población (eventualmente zonas bajas), prohibiéndose todo asentamiento humano en las inmediaciones.

En el caso de relleno sanitario, el plan determinará las áreas fijando prioridades de realización.

Es de vital importancia prever una planta de tratamiento de residuos cloacales a los efectos de descontaminar los efluentes naturales.

## **NORMAS ESPECIALES**

### **Patrimonio histórico:**

Se formará un Honorable Consejo, compuesto por personas de reconocida trayectoria e intelecto que integrarán una comisión compuesta de no menos a tres miembros y como máximo de cinco, presidida por el actual Presidente Comunal, que tendrá la tarea de analizar, seleccionar y categorizar las edificaciones que deban preservarse como patrimonio del pueblo para las generaciones futuras.

Toda edificación que sea declarada "patrimonio histórico" por la autoridad Comunal, deberá preservar su estilo y construcción en fachada, siendo terminantemente prohibida su modificación y menos aun su demolición, quienes transgredan esta cláusula se les aplicaran multas desde los 1,000\$(\*) a 10.000\$(\*) según el dolo ocasionado a la propiedad en cuestión, además de la suspensión inmediata de trabajos en obra.

(\*) Valor reajustado por índice de la Cámara Argentina de la Construcción al momento de producirse el hecho.

### **Apeaderos:**

Deberá tenerse especial cuidado en su diseño a los efectos de que su funcionabilidad perdure con los años y contenga una característica propia del lugar y para los lugareños.

### **Redes de servicios sanitarios:**

a) Cuando, en particular la provisión de agua potable para uso doméstico e industrias de la alimentación no proviniese de fuentes externas al área urbana, el plan deberá prever el área y las obras e instalaciones necesarias para dicho servicio, según las normas y reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación, exigiéndose en el Reglamento de Edificación la construcción de las conexiones a futuras redes de distribución.

b) El plan preverá, según la escala de población, las obras e instalaciones necesarias para la eliminación de excretas, y el Reglamento de Edificación exigirá la construcción de la

conexión a las redes futuras. En las poblaciones en donde no se prevea la instalación de Servicios Públicos de Cloacas, el Reglamento de la Edificación exigirá un tratamiento biológico (cámara séptica, pozo inn-off o similar) previa su evacuación al terreno (pozo negro, drenaje sanitario).

c) Todo establecimiento industrial existente, ubicado dentro del radio servido o a servir por cloacas, se sujetará a las normas expresas que para el caso determinará el organismo competente, al efecto de descargar a las mismas los líquidos residuales debidamente tratados.

# REGLAMENTO LOTEOS Y URBANIZACION

COMUNA DE SAN AGUSTIN

DEPARTAMENTO LAS COLONIAS  
PROVINCIA DE SANTA FE

**Artículo 1° AREA URBANIZADA:** A los fines de la aplicación de este reglamento se considerará como "área urbanizada" la compuesta por las manzanas sobre las que están prestando los siguientes servicios mínimos, abovedamiento de calles, alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, alcantarillado, recolección de residuos y arbolado, y/o que tengan un 50% de sus parcelas con edificación, dentro de la trama proyectada.

**Artículo 2° LOTE RESIDENCIAL FUERA DEL AREA URBANIZADA:** No se prestará aprobación a ningún loteo residencial en el área urbanizada, aislado de la misma o que no forme con ella una continuidad de uso y ocupación urbana del suelo, a excepción de aquellos denominados barrios privados para los que la Comuna no prestara ningún tipo de servicio a excepción de la recolección de basura mediante volquetas sanitarias provistas por la Administración del barrio.

**Artículo 3° DIMENSION DEL LOTE:** Los nuevos loteos no podrán excederse del 5% del área urbanizada. No se dará lugar a ningún nuevo pedido de loteo, hasta tanto las superficies loteadas se incorporen al área urbanizada.

**Artículo 4° COBRO DE TASAS:** Las tasas serán cobradas a los titulares de los lotes, una vez habilitado el loteo, esté o no cedida la posesión por parte del loteador.

**Artículo 5° CONDICIONES DEL TERRENO:** Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

a)- No estar ubicado en terreno o zona inundable.

b)-Tener un nivel o aptitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.

c)-Deberá contar con provisión de agua potable, ya sea por extensión de la red existente, o bien, proveniente de la napa potable con las instalaciones adecuadas aprobadas por O.S.N.- SPAR ó S.N.A.P.

d)- Deberá estar correctamente ubicado, con relación a las industrias, manteniendo con respecto a las mismas, las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan los organismos estatales pertinentes.

e)- Cumplimentar en general, las normas específicas contenidas en el Decreto Provincial N° 7317/67.

**Artículo 6° ESPACIOS VERDES:** Todo proyecto de loteo que sea o exceda en su superficie los 10.000 m<sup>2</sup> deberá afectar como mínimo un 30% de la superficie total que se subdivide, para espacio verde de uso público, aparte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, calles, avenidas, o pasajes de uso público.

**Artículo 7° FRACCIONAMIENTO POR ETAPAS:** En el caso de un terreno que se fraccione por etapas o que se fraccione solo en parte del mismo, siempre que el predio de su dominio tenga o exceda los 10.000 m<sup>2</sup>, deberá ceder la superficie establecida en el artículo anterior.

**Artículo 8° APTITUD DE LOS ESPACIOS VERDES:** No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios verdes, de modo que sean aptos para la recreación o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

**Artículo 9° LOTEOS ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, RÍOS, ARROYOS O LAGUNAS:** Los loteos adyacentes a ruta, ferrocarriles, canales, ríos, arroyos o lagunas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A)- A ambos márgenes de las trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 30 mts. para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos a las rutas.

b)- A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 mts. de ancho en las zonas rurales, y 30 mts de ancho en las áreas urbanas, para uso público.

c)- A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 30 metros de ancho, para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.

b)- Junto a los ríos, arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de 50 mts. a partir de la línea de ribera, determinada por el organismo estatal correspondiente. Esta franja será utilizada para forestación, trazado de caminos costeros o paso de máquinas de limpieza.

**Artículo 10° ANCHO DE LAS CALLES:** Las calles de los nuevos loteos, deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características. Para todo loteo que este alejado de la trama urbana, el Plan Regulador establece un mínimo de 20 varas entre línea de edificación y línea de edificación, de manzana, es decir 17,30mts de longitud-

**Artículo 11° ANCHO DE AVENIDAS:** Estas tendrán un mínimo de 30 varas es decir 25,95mts entre línea de edificación y línea de edificación de manzana, conservando un cantero central no menor a 5,00mts de ancho.

**Artículo 12° DECLARACION DEL USO O DESTINO:** El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar el uso o destino de la subdivisión proyectada, conforme a las definiciones de este reglamento.

**Artículo 13° CLASIFICACION DE LOS LOTEOS:** Por su ubicación dentro del distrito o jurisdicción, los loteos podrán ser:

a)- Loteo residencial en el área urbanizada.

b)- Loteo residencial de fin de semana.

c)- Loteo para quintas.

- d)-Loteo para industria.
- e)-Nuevo núcleo urbano.

**a)-LOTEO RESIDENCIAL EN EL AREA URBANIZADA:** Serán aquellos de uso residencial, que por ubicación estén comprendidos o en condiciones de comprenderse en el área urbanizada, de acuerdo a las prescripciones de este reglamento.

**b)-LOTEO RESIDENCIAL DE FIN DE SEMANA:** Serán los destinados al uso recreativo o de descanso.

**c)-LOTEO PARA QUINTAS:** Serán los destinados al uso hortícola y orientado a la producción de frutas, hortalizas y verduras.

**d)-LOTEO PARA INDUSTRIAS:** Serán los destinados al establecimiento de industrias o parques industriales, y dirigidos a la promoción y correcta ubicación de las industrias.

**e)- NUEVO NUCLEO URBANO:** Cuando se trate de un loteo de tipo residencial generado por la radicación de una industria de importancia o un proyecto de inversión pública o privada que implique la necesidad de radicar familias en forma permanente, que requieran la consecuente prestación de servicios y equipamiento y que estén ubicados a más de 5 Km. del área urbanizada, será considerado como nuevo centro urbano y para su aprobación se consultará a los organismos provinciales competentes.

**Artículo 14° DIMENSION DE LOTES RESIDENCIALES EN EL AREA URBANIZADA:** Para los loteos residenciales en área urbanizada el tamaño mínimo de los lotes será de 400 m<sup>2</sup>. De superficie, con un frente mínimo de 12 mts. Cuando se trate de un proyecto masivo, se aceptarán modificaciones, siempre que se justifique técnicamente y se logre un adecuado funcionamiento del agrupamiento proyectado y un mejor aprovechamiento de la infraestructura de servicios. Estas modificaciones estarán sujetas a la aprobación de la autoridad comunal.-

**Artículo 15° DIMENSION DE LOTES RESIDENCIALES DE FIN DE SEMANA:** Para los loteos residenciales de fin de semana, se requerirá que los mismos estén sobre áreas de interés turístico o como áreas afectadas a este uso. Las dimensiones mínimas de los lotes serán de 800 m<sup>2</sup>. y frente mínimo de 24 mts.

**Artículo 16° DIMENSION DE LOS LOTES PARA DEPOSITOS MAYORISTAS Y TALLERES:** Para los loteos las parcelas deberán tener una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>., con un frente mínimo de 30 mts

**Artículo 17° DIMENSIÓN DE LOS LOTES INDUSTRIALES:** Para los loteos para industria, los mismos responderán a proyectos especiales, destinados a la producción industrial y deberán estar ubicados, en relación con el área de residencia., a sotavento de los vientos dominantes. Este tipo de implantación deberá estar fundada en todos los casos, en estudios especiales que garanticen la salud y seguridad de los habitantes. Podrán eliminarse las calles de servicio correspondiente a una cuadrícula urbana.

**Artículo 18° EXIGENCIAS AL LOTEADOR:** Para los casos de loteos residenciales en zona urbanizada se requerirán al propietario o promotor la instalación de los siguientes servicios mínimos:

- a) Abovedamiento de calles.
- b) Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria.
- c) Red de distribución de agua.
- d) Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo.
- e) Arbolado.

**Artículo 19º PLAZO PARA EJECUTAR LAS MEJORAS ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 17º:** Las obras a las que se hace referencia, deberán estar ejecutadas en un plazo máximo de seis meses, contando desde la fecha de aprobación provisoria del loteo, todas estas obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad comunal.

**Artículo 20º HABILITACION DEL LOTEO:** Cuando los trabajos enumerados se encuentran realizados de conformidad con lo establecido anteriormente. Se dará aprobación definitiva al loteo sin perjuicio de las demás obligaciones o trámite que correspondan a los propietarios o locadores en otros niveles de la administración.

**Artículo 21º EXIGENCIA PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE LOTEOS:**

**a) Pedido de autorización:** Se solicitará la autorización en nota dirigida a la autoridad comunal, firmada por el propietario o por sus representantes legales. En la misma se declarará el uso o destino de la subdivisión

**b) Documentación: Se acompañará la siguiente documentación**

1) Titulo de propiedad de los terrenos o extracto extendido por escribano público

2) Los planos que se detallan firmados por profesional habilitado, inscripto en el Colegio de Ingenieros y/o Agrimensores de la Provincia de Santa Fe:

2.1. Un plano transparente, y tres copias con trazado de vías públicas en escala 1:1000, conteniendo balance de superficies, discriminando:

Áreas útiles a dividir, Áreas para espacios verdes públicos y Áreas para equipamiento comunitario.

2.2 Plano en escala 1: 2000 con cotas del nivel del terreno y su relación con el nivel de los desagües existentes.

2.3 Planos y memorias descriptivas de las obras establecidas en el artículo 17º y cronograma de las mismas.

**Artículo 22º: ESCRITURACION DE TITULOS:** La cesión gratuita de las superficies correspondientes a las vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, serán escrituradas libre de todo gravamen y ocupación a favor de la comuna, por intermedio de escribano público que designe la autoridad comunal, dentro de los ciento ochenta días, contados desde la fecha de aprobación provisoria de la mensura.

**Artículo 23º: FORMATO Y TAMAÑO DE LOS PLANOS:** Se ajustará a las normas establecidas por el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro de la Provincia.

**Artículo 24º: TRÁMITE DE APROBACIÓN:**

**a) Aprobación provisoria:** Una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el artículo 20º se otorgará la "aprobación provisoria", la cual será extendida por la comuna previa resolución, al efecto, de la autoridad comunal, asentada en libro de actas. Desde ese momento comenzará a regir el plazo establecido en el artículo 18º. Con esta aprobación provisoria, el propietario estará en condiciones de solicitar la inscripción de la mensura en la Dirección General de Catastro de la Provincia.

**b) Aprobación definitiva:** Cuando las obras de mejoras estén concluidas a juicio de la autoridad comunal, se podrá solicitar la aprobación definitiva, adjuntando una copia del plano de mensura con la constancia de inscripción en la Dirección General de Catastro. Otorgada la aprobación definitiva por ordenanza comunal, el loteo se considerará habilitado y la comuna se hará cargo de la prestación de los servicios públicos respectivos.

**Artículo 25º: PUBLICIDAD DE LA VENTA:** Una vez concretada la aprobación del loteo, exigirá, antes de la iniciación de la venta de los lotes, la colocación de un cartel en el que se consignará el número de decreto u ordenanza aprobatoria y el nombre del profesional interviniente. Tal requisito será exigible también para todo otro material de divulgación publicitaria con relación al loteo.

**Artículo 26º: PROHIBICION DE VENTA:** Queda prohibida la venta de los lotes correspondientes a subdivisiones ejecutadas para algunas de las finalidades establecidas en el artículo 12º de este reglamento, ubicadas en jurisdicción de esta comuna (o municipio) sin haber cumplimentado los requisitos establecidos en esta normas.

**Artículo 27º: MULTAS:** El propietario que venda terrenos en infracción a lo dispuesto en el presente reglamento, será penado con una multa equivalente al 20% del valor de las ventas, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

# **REGLAMENTO DE EDIFICACION**

**COMUNA DE SAN AGUSTIN**

**DEPARTAMENTO LAS COLONIAS  
PROVINCIA SANTA FE**

**1º) 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 contar con permiso previo de la autoridad comunal.

**2º) PRESENTACION DE PLANOS:** La Comuna, para otorgar dicho permiso, exigirá la presentación de planos aprobados por los Colegios Profesionales de Arquitectura, Ingeniería y o Técnicos de la Provincia, sin perjuicio de lo que establezca su correspondiente ordenanza de edificación o las presentes normas mínimas.

**3º) RETIRO DE FRENTE:** Todas las edificaciones tendrán un retiro de frente de 5,00mts sobre la línea de edificación a excepción de las parcelas que den su frente sobre la Plaza principal. Podrá ocuparse este espacio como cochera, siempre y cuando el cerramiento de muro no sea mayor al 60% de su perímetro, sin contar su pared posterior y la medianera.

**4º) OCHAVAS:** En los lotes de esquina, a los efectos de permitir una buena visibilidad a la circulación vehicular, se deberá ceder a la Comuna la superficie triangular comprendida entre la diagonal de 7,00mts.y el encuentro de sus catetos de 4,95mts de cada lado.

**5º) CONSTRUCCIONES PRECARIAS:** no permitirse la construcción de viviendas con muros de barro permitiéndose los muros de ladrillos asentados en barro, solo 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.

**6º) CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS:** Respecto a los sistemas constructivos denominados prefabricados (de materiales no tradicionales: maderas, hormigones premodelado, etc.) se exigirá, además de lo establecido en esta normas, la aprobación de entes oficiales nacionales o provinciales (Banco Hipotecario Nacional, etc.)

**7º) CONSTRUCCIONES SIN PERMISO:** Con respecto a las construcciones sin permiso ya existentes, 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. A tal efecto, se tendrá especialmente en cuenta el cumplimiento de lo establecido en la Ley 2996 de Evaluación y Catastro de la Provincia.

**8º) FINALES DE OBRA:** 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 los Colegios designados, haciendo demoler o modificar todas las partes que estuvieren en contravención con este reglamento.

**9º) PENALIDADES:** Se aplicarán multas a los propietarios en los siguientes casos:

a)-Obras iniciadas sin permiso 200,00\$ (\*) en principio y como única vez, imponiéndose además la medida de paralización de trabajos hasta tanto se cumplimente la presentación de planos.

b)-Efectuar modificaciones en obra, que no estén establecidas en los planos aprobados 100,00\$(\*)

c)- Efectuar modificaciones en obra, que no estén establecidas en los planos aprobados y estén contra el reglamento 1.000,00\$(\*)

Se aplicarán penalidades a los profesionales en los siguientes casos:

a) A los que actúen en obras sin permiso 100,00\$(\*)

b) A los que autoricen o permitan modificaciones de obras, que no figuren en los planos aprobados, sin solicitar la autorización previa a la Comuna 200, 00\$(\*)

c) A los que autoricen o permitan en obra modificaciones fuera del reglamento 1.000,00\$(\*)

Un profesional reincidente, con más de tres (3) multas aplicadas podrá ser borrado del Registro de Firmas e inhabilitado temporariamente, por un plazo máximo de 3 años, para actuar profesionalmente en la Comuna.

(\* ) Valor reajustado por índice de la Cámara Argentina de la Construcción.

**10) ORDEN DE DEMOLICION:** 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 o que estén fuera de las líneas de ochavas reglamentarias. Intimará primero al propietario y lo emplazará, cumplido el 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.

#### **11º) CLASIFICACION DE LOS LOCALES:**

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

PRIMERA: Dormitorios, salas, de estar, comedores, oficinas, consultorios, etc.

SEGUNDA: Cocinas y antecocinas.

TERCERA: Depósitos, garajes, despensas.

CUARTA: Locales industriales y de comercio.

QUINTA: Baños.

**12º) ALTURA DE LOS LOCALES:** Los locales de primera y segunda Categoría son los locales habitables y tendrán una altura mínima de 2,50 metros. Los locales de tercera y quinta Categoría, tendrán una altura mínima de 2,40 metros. Los locales de cuarta Categoría, tendrán una altura mínima de 2,80 metros.

**13º) PATIOS PRINCIPALES:** Los patios principales no tendrán menos de 4,00 metros por 4,00 metros de luz libre, cuando sean para edificios de una sola planta. Para el caso de dos plantas se incrementara 2,00 metros uno de sus lados, y para el caso de más plantas consultar al asesor técnico.

**14º) VENTILACION DE LOCALES DE PRIMERA CATEGORIA:** Los locales de primera Categoría, ventilarán obligatoriamente a patios principales o calle. Sus ventanas tendrán una superficie mínima igual a 1/8 de la superficie del local.

**15º) VENTILACION DE LOCALES DE SEGUNDA, TERCERA Y QUINTA 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 m<sup>2</sup>, como mínimo. Los conductos de ventilación rematarán en la azotea, sobre lugares bien ventilados a los cuatro rumbos y no podrán tener menos de 0,01m<sup>2</sup> de superficie interior, En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45º con respecto a la vertical.

**16º) VENTILACION DE LOCALES DE CUARTA CATEGORIA:** Se tendrá en cuenta que cada unidad 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.

**17º) DE 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 0,30mts. para ladrillos comunes y 0,20mts. para los otros dos casos. Se permitirán muros portantes de 0,15 mts. de espesor, cuando la pared no tenga más de 3,00mts. de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior.

b)- **Muros Medianeros:** Se ejecutarán en todos los casos con ladrillos comunes y espesor mínimo de 0,30mts, asentados en cal y arena o cemento de albañilería.

c)- **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 0,10mts.

d)- **Muros de frente:** Cuando estén sobre la línea de edificación, deberán ser de un espesor mínimo de 0,15mts si son de ladrillos comunes y de 0,20mts. si son de ladrillos cerámicos o bloques de cemento Portland.

**18º) AISLACIONES CONTRA LA HUMEDAD:** Todos los muros deberán estar provistos de una capa aisladora horizontal impermeable. Los muros de mampostería de 0,15mts. de espesor, cuando den al exterior, llevarán en su cara interior un azotado impermeable de cemento y arena, previo al revoque de terminación. Los locales de quinta Categoría o baños, llevarán en todo su perímetro interior, hasta una altura de 1,80mts, un revoque impermeable terminado con aislado de cemento puro, o revestimiento de azulejos, cerámicos o porcelanato.

**19º) AISLACIONES TERMICAS PARA LAS CUBIERTAS DE TECHO:** Para el caso de locales de primera Categoría se exigirán materiales adecuados para una correcta aislación térmica del techo.

Cubiertas inclinadas livianas: 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.

Cubiertas planas pesadas: Cuando se trate de losas de hormigón o viguetas cerámicas, se obligará la colocación sobre el mismo de un material con propiedad térmica adecuada.

Cubiertas planas livianas: 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.

**20º) SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS:** La comuna para otorgar el Permiso de Edificación, 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, pozo negro artesanal (nido de abejas) o prefabricado (Anillado de H° o PRF) deberán tener una losa superior de H° A° con estructura nervada no menos de 0,10mts de espesor. Este estará ubicado siempre dentro del lote y retirado a una distancia no menor a 2,00 mts del eje medianero y de la línea de edificación. Tanque de agua bicapa o tricapa plástico de 300 litros como mínimo.

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 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.

**21º) VEREDAS:** Este espacio es público, y como tal deberá conservarse limpio, libre de malezas con un ancho de vereda para el peatón mínimo de 1,20mts contados desde la línea de edificación del lote pudiendo realizarse con un contrapiso de 0,10mts de espesor con recubrimiento de losetas cuadradas o rectangulares de 0,40x0,40 o 0,60x0,40mts. No podrán hacerse canteros sobre nivelado, ni forestar libremente en dicha superficie. El nivel de esta terminada será siempre 0,05mts superior al nivel del cordón, manteniendo una pendiente del 1%, en el caso de no existir cordón-cuneta ni pavimento se tomara como mínimo el nivel 0,20mts mayor que la lomada de abovedamiento de la calle-

**22º) ÁRBOLES:** La Comuna proveerá la especie arbórea requerida a los efectos de homogeneizar el paisaje urbano. Estos estarán ubicados a una distancia no menor a 1,00mts del cordón y separados entre sí a 5,00mts con un máximo de 7,00mts 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.

**23º) ALCANTARILLAS:** Es obligación del propietario, donde no exista pavimento ni cordón cuneta colocar a su estricto costo tubos para alcantarilla de diámetro mínimo 0,40mts, para ingreso vehicular a su propiedad, permitiendo libremente escurrir el paso de líquidos pluviales.

**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 no causando un impacto estético desagradable. En ningún caso se permitirá colgar cestos de basura o basura de los árboles y/o troncos de electricidad etc....