

PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTRUCCION DE OBRAS PARTICULARES:

Presentación en Oficina Técnica del Country (atención Arq. Walter garay)

- 1. Identificación y Amojonamiento del lote.**
- 2. Solicitud de conexiones de agua y electricidad.** (Se debe solicitar a Goldriser)
- 3. Solicitud de visación previa del proyecto para aprobación por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.**

Generalidades del Reglamento:

- Factor de ocupación del suelo (FOS) máx. 35%
- Factor de ocupación total (FOT) máx. 50%
- Altura máxima edificable 2 plantas +8.10mts
- Nivel piso interior >+0.60 y <+1.00 medidos del nivel eje de calle
- Retiros laterales 4.00 m
- Retiro de Frente 6.00 m
- Retiro de fondo mínimo 4.00m
- Retiros de lotes en esquina ver Reglamento
- En retiros laterales solo se puede construir tendedores hasta 2m eje medianero y < a 7m2 de superficie descubierta, altura máxima +2.00 del cerramiento, ver reglamento art 14.3
- Las piscinas deben respetar los retiros obligatorios
- Prohibición de construcción de techos con cubiertas de chapas galvanizadas /o aluminizadas sin color
- Superficie mínima edificable 120 m2

Organización rápida del legajo: (ver reglamento)

- Solicitud de visación del Proyecto (FORMULARIO I)
- Declaración Jurada de aceptación del reglamento (FORMULARIO III)
- Presentación de FORMULARIO III D.J. de conocimiento del reglamento.
- Planta general de ubicación del lote en la manzana esc 1:200
- Planta de techos - Escala 1:100. Se detallará pendientes de cubiertas, ubicación de tanque de reserva y materiales a utilizar. Color de chapa, ubicación de gabinetes, ingreso, vegetación existente, tender y cochera.
- Plantas de la vivienda - Escala 1:100.
- Cortes (2) y Fachadas (4) - Escala 1:100.
- Plantas de Instalaciones - Escala 1:100. Agua – Cloacas – Gas – Electricidad.
- Croquis y/o maquetas digitales (renders) de los cuatro lados y una vista aérea.
- Silueta y balance de superficies divididas en Planta Baja y Alta. Cálculo de FOS y FOT.
- Certificado de amojonamiento. (Se debe solicitar al Intendente CPN Juan Manuel Pegassano)

4. Aprobación del proyecto.

Una vez aprobado el proyecto por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, se informará al propietario o profesional, y se deberá agregar al legajo, la siguiente documentación:

- Presentación de copias de plano correspondiente al proyecto visado con la aprobación de la municipalidad de la ciudad de Santo Tomé
- Presentación del certificado de aportes profesionales, para el cálculo de los derechos de edificación (0.75% del monto de obra determinado por los colegios profesionales).
- Validez de permiso de obra 1 año.

5. Inicio de obras:

Para iniciar las obras se deberán realizar los siguientes procedimientos:

- Presentación de FORMULARIO II del personal de obra.
- Presentación de FORMULARIO IV etapas y plazos de obra (PLAZO MAXIMO DE CONSTRUCCION 18 meses corridos)

- Construcción de acceso vehicular s/art 13.3.1. (se debe solicitar cotas de implantación a Ing. Ricardo Ferreyra)
- Construcción de Cerco provisorio de obra s/art 13.3.2.
- Montaje de obrador provisorio de obra.
- Montaje de baño químico de obra (Prohibido el uso de excusados y pozos)
- Realizar replanteo de obra.
- Solicitar inspección de replanteo y construcciones accesorias. (Arq. Priscila Chito)
- Obligatoriedad del uso de cartel reglamentario de obra s/Decreto 1732/2008 (Pcia. Santa Fe)
- Obligatoriedad de Libro de Ordenes y Servicio (medio de comunicación con las inspecciones)
- Aprobada la inspección se puede empezar la construcción general.

Generalidades del Reglamento al construir:

- Prohibido el uso de terrenos linderos y espacios comunes para transito, descarga y acopio de materiales. ver Art. 13.10
- Prohibido el uso de cunetas para ingreso de camiones a obra (se debe por la rampa)
- El cerco de obra deberá permanecer cerrado y en buen estado de mantenimiento durante todo el transcurso de la obra.
- Prohibido el ingreso de personal sin estar declarado. ver Art. 13.11
- Prohibido el transito o permanencia del personal fuera de obra. ver Art. 13.11
- La circulación del personal en el ingreso o egreso a obra se debe realizar por las calles. ver Art. 13.11
- Obligatoriedad del uso de ropa de trabajo. ver Art. 13.11
-
-

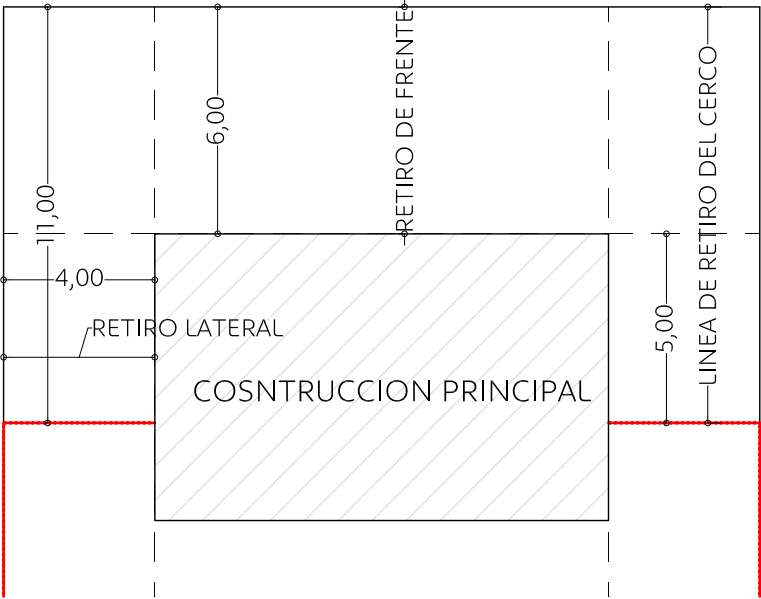
6. Finales de Obras:

Para solicitar la inspección final de obra y obtener permiso de mudanza (Arq. Priscila Chito) se deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

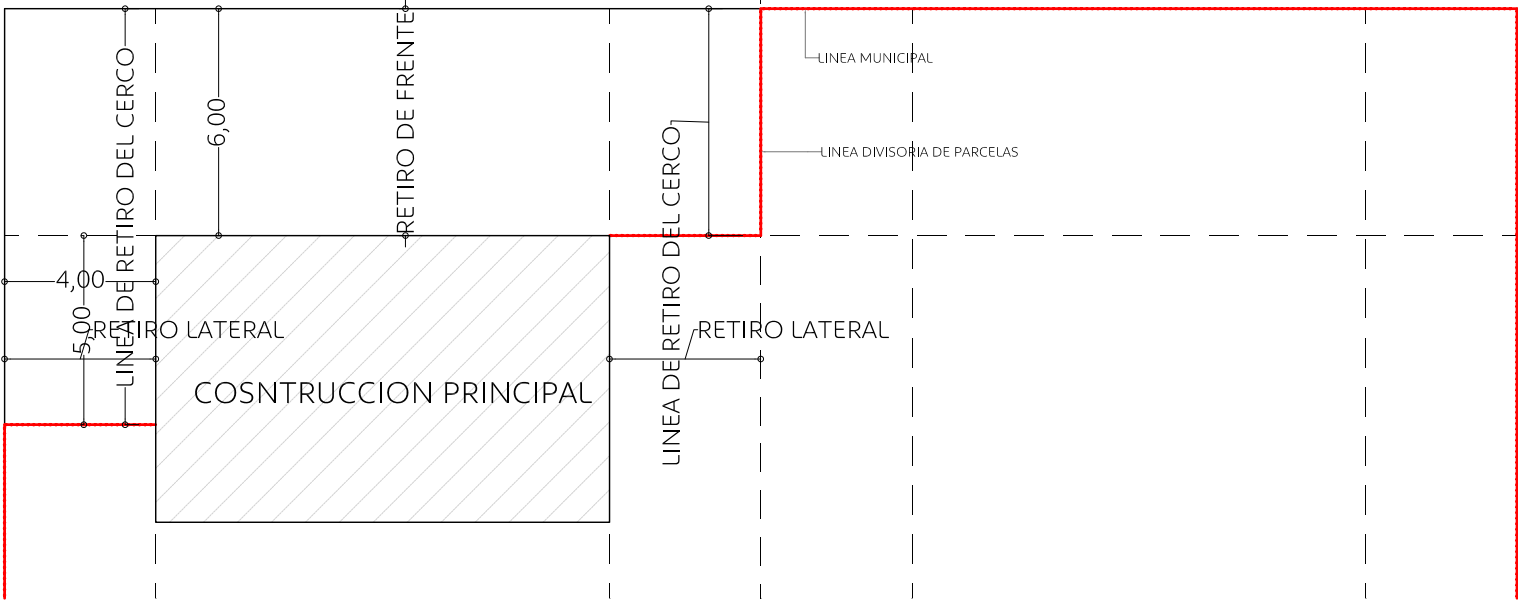
- Limpieza de obra, retirar escombros, desperdicios, materiales y herramientas, cerco de obra, obrador y baño químico.
- Interior en condiciones de habitabilidad
- Exterior terminado
- Conexiones pagas
- Cercado perimetral definitivo (materialidad y ubicación según retiros según reglamento) en caso de tener mascotas y/o pileta.
- Tender construido y cerrado.
- Tanque oculto en sus cuatro lados.
- Deberá estar construida la superficie mínima exigida (120m²).

NOTA: El presente instructivo no reemplaza la lectura e interpretación del Reglamento de Edificación y Urbanismo.

CASO DE PARCELA UNICA



CASO DE PARCELAS UNIFICADAS



CASO DE PARCELA EN ESQUINA

