

# COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

## ORDENANZA Nº 2550/25

LLAMBÍ CAMPBELL, 13 de junio de 2025

### **VISTO:**

La vigencia de la Ordenanza 1670/2018 que regula todo lo relacionado con Edificaciones y Catastro y anexos y modificatorias y;

### **CONSIDERANDO:**

Que se trata de una normativa que fue elaborada hace años y que hasta la fecha ha sufrido modificaciones mínimas.

Que es necesario optimizar su contenido a fin de que su alcance responda a las situaciones que en la actualidad se plantean en la oficina de Edificaciones y Catastro.

Que el importante crecimiento de la planta urbana, de las edificaciones registradas en la localidad, y la dinámica producida por las iniciativas de instalación de usos especiales dentro del distrito en los últimos años genera la necesidad de contar con una herramienta legal dinámica que permita la resolución rápida y eficiente de trámites iniciados por propietarios y/o profesionales.

Que la Secretaría de Comunas y Municipios de la Provincia ha remitido el modelo de Carátula Unificada elaborada por el Colegio de Arquitectos, en consenso con los demás Colegios Profesionales; que tienen por finalidad unificar criterios en la presentación de planos de edificación existente y a construir, así como en la documentación exigible a presentar ante los Municipios y Comunas de la Provincia.

Que el tema ha sido ampliamente tratado en reunión de comisión comunal del día de la fecha según consta en acta Nº 604

### **LA COMISIÓN COMUNAL DE LLAMBI CAMPBELL EN USO DE LAS FACULTADES QUE LES SON PROPIAS SANCIONAN Y PROMULGAN LA SIGUIENTE:**

## ORDENANZA Nº 2550/25

**Artículo 1-** Póngase en vigencia, quedando todos los trámites iniciados a la fecha sujetos a la misma.-

**Artículo 2-** Modifíquese el CAPITULO IX de Ordenanza 1670/18: DISPOSICIONES PARA CONSTRUCCIONES ESPECIALES Art.115.

**Artículo 2.1.** Dispóngase que todas aquellas personas que deseen instalar en su propiedad cualquier tipo de construcción y/o instalaciones no convencionales (es decir, que no tengan destino residencial, comercial, recreativo), y se encuentren dentro del distrito Llambi Campbell serán considerados CONSTRUCCIONES PARA USOS ESPECIALES.

El trámite deberá realizarse en un todo de acuerdo a lo establecido CONSTRUCCIÓN /AMPLIACIÓN O REGULARIZACIÓN.

### **SOLICITUD DE PERMISO USO CONFORME: USOS ESPECIALES**

**Artículo 2.2-** El titular del inmueble, o el profesional que lo representa, para solicitar permiso de Uso Conforme deberá presentar:

- Nota de solicitud dirigida a la Oficina de Edificaciones y Catastro citando datos del inmueble de localización
- Croquis de localización del Establecimiento en el distrito

TEL.: (03497) 420029 - 420394

# COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

**Artículo 2.2-** El titular del inmueble, o el profesional que lo representa, para solicitar permiso de Uso Conforme deberá presentar:

- a) Nota de solicitud dirigida a la Oficina de Edificaciones y Catastro citando datos del inmueble de localización
- b) Croquis de localización del Establecimiento en el distrito
- c) Plano General del Establecimiento de acuerdo a lo establecido para trámites de CONSTRUCCIÓN /AMPLIACIÓN con firma de profesional matriculado con incumbencias en el área.
- d) Memoria descriptiva de las instalaciones (destino, actividad, capacidad)
- e) Plano de instalaciones: electricidad, sanitarias: agua, cloaca y pluviales con firma de profesional matriculado con incumbencias en el área.
- f) Planes sanitarios, de limpieza, desinfección y control de plagas (se solicita dependiendo de la actividad) con Firma de profesional matriculado con incumbencias en el área.
- g) Estudio de impacto ambiental (se solicita posteriormente dependiendo de la actividad) con Firma de profesional matriculado con incumbencias en el área.
- h) Plan de tratamiento de efluentes, producidos y por escurrimiento pluvial (se solicita dependiendo de la actividad) con firma de profesional matriculado con incumbencias en el área.
- i) Informe de ruidos emitidos por la actividad (para instalaciones dentro de la zona urbana y sub-urbana) con firma de profesional matriculado con incumbencias en el área.

## REGULARIZACIÓN DE INSTALACIONES USOS ESPECIALES

**Artículo 2.3-** Se reglamenta para todos los establecimientos existentes y futuros, del distrito Llambi Campbell, considerando los procedimientos para el caso de establecimientos instalados a la fecha.

**Artículo 2.4-** Para todos los establecimientos existentes a la fecha que no han iniciado trámite alguno a partir de la sanción de la presente ordenanza se establecerá un plazo de 30 (treinta) días para presentar la documentación solicitando Regularización de la Instalación. En caso de no presentarse dentro del plazo, será pasible de multa, quedando el inmueble trabado para inicio de cualquier trámite.

**Artículo 3-** Modifica CAPITULO II de Ordenanza 1670/18: DE LAS CONSTRUCCIONES Art.10.2.

**Artículo 3.1-** Se adhiere a las disposiciones establecidas por la Secretaría de Comunas y Municipios de la Provincia de Santa Fe, definidas por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe en acuerdo con los demás colegios profesionales.

**Artículo 3.2-** El plano de obra deberá ajustarse a las siguientes especificaciones:

- a) Consideraciones generales para la presentación de planos:
  - Los planos deberán presentarse en formato pdf y sus copias en papel, en carpeta A4 tapa transparente.
  - Las láminas deberán diseñarse en módulos tamaño A4, con un tamaño máximo A0.
  - La escala a utilizar en las plantas, cortes y vistas generales debe ser de 1:100, la silueta de superficies en escala 1:200, y si se presentan gráficos específicos, detalles, se presentarán en escala conveniente.
  - Deberá respetarse la carátula unificada, los grafismos y la simbología reglamentaria en todos los casos, tanto en plantas como en cortes.
- b) Simbología y convenciones mínimas para el formato de los planos:

TEL.: (03497) 420029 - 420394

comunadellambi@gmail.com - llambi@arnet.com.ar - areadeproyectos.comunadellambi@gmail.com  
egresos@llambicampbell.gob.ar - administracion2@llambicampbell.gob.ar - cobranzas@llambicampbell.gob.ar  
catastrollambicampbell@gmail.com - juzgadodefaltas@llambicampbell.gob.ar - carnet@llambicampbell.gob.ar  
puntodigitallambicampbell@gmail.com - espaciogenerollambicampbell@gmail.com

# COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

- Signos convencionales
- En los planos de arquitectura, se indicarán los muros y techos del siguiente modo:

	EXISTENTE: Muro Lleno.
	A CONSTRUIR: Muro relleno con puntos.
	A REGISTRAR: Muro relleno rayado a 45°.
	A DEMOLER: Muro en línea de trazos.
	DEMOLIDO: Muro en línea de trazos y relleno rayado a 45°.

- Deberán acotarse la totalidad de las dimensiones (locales, muros, terreno, alturas y niveles), graficarse los ejes que delimitan el terreno o parcela, denominaciones de locales e incluir toda la información que contribuya al entendimiento de la obra. También deberá indicarse la sección por donde pasan los cortes.
  - Todas las plantas y siluetas deberán ubicarse siembre con el ingreso había abajo. La carátula reglamentaria quedará en el margen inferior derecho.
  - Todos los textos deberán ser legibles, siendo el tamaño menor de tipografía admitido de 2mm.
- c) Contenido mínimo de los planos de arquitectura:
- Plantas de todos los niveles, incluida la de techos. Se deberá colocar la cota de nivel en la Planta Baja respecto al nivel +/-0.
  - Dos cortes completos, uno longitudinal y otro transversal, con cota de nivel en todos los pisos.
  - Fachada o fachadas si tuviera varias, cercos y/o verjas si las hubiera.
  - Planos y planillas de estructura resistente, incluyendo fundaciones, cargas en las medianeras existentes.
  - Planilla de iluminación y ventilación de locales.
  - Planilla de locales.
  - Silueta de superficie.
  - Balance de superficie.

Se entiende por,

**Silueta de superficie:** Es la representación del contorno de plano con determinadas características uniformes, graficado generalmente de un color o trama específica. La sumatoria de las diferentes siluetas comúnmente coincide con la verdadera superficie del inmueble.

**Balance de superficie:** En el balance de superficies se define las superficies que posee el plano (existente, a construir, a regularizar o empadronar, a demoler, además categorizadas según sea cubierta, semicubierta o galería).

- d) Plano de sanitarios:
- Deberán ajustarse a lo establecido por el Reglamento de instalaciones Domiciliarias de Obras Sanitarias de la Nación o el que se encuentre vigente a nivel nacional o provincial, reflejando, con carácter de declaración jurada, el estado y características de la instalación ejecutada. Esta información será firmada por el profesional interviniente.
  - Deberán ser exigidos al momento de solicitar el final de obras.
  - En los planos se debe utilizar la siguiente simbología:

TEL.: (03497) 420029 - 420394

# COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

EXISTENTE: Trazo\_Trazo Corto\_Trazo.

PRIMARIA: Contínua.

SECUNDARIA: Puntos.

VENTILACIÓN: Doble línea de Trazos.

PLUVIAL: Trazos.

AGUA FRÍA: Trazo\_Punto\_Trazo.

AGUA CALIENTE: Trazo\_Punto\_Punto\_Trazo.

## Artículo 4- Modifica CAPITULO III de Ordenanza 1670/18: DE LOS PROFESIONALES.

**Artículo 4.1-** Se adhiere a las disposiciones establecidas, Roles profesional y figuras exigidas en la carátula de planos:

- a) **Proyectista:** Es el profesional habilitado autor de la idea y/o planificación de la documentación técnica construida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión las características de la obra y que independientemente de su magnitud y complejidad, establecen los parámetros para su realización.
- b) **Proyectista de estructura (calculista):** Es el profesional habilitado autor intelectual del proyecto estructural, cálculo para el dimensionamiento, y de la documentación técnica construida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión la estabilidad y estructuras resistentes de una obra y que independientemente de su magnitud y complejidad, establecen los parámetros para su realización.
- c) **Director de obra de arquitectura y estructura:** Es el profesional habilitado que supervisa, inspecciona los trabajos de la obra, durante y/o después de su ejecución, enfocándose más en la observación de las tareas en sus momentos determinantes y/o sus culminaciones que en la totalidad de los procesos, verificado la adecuación del proyecto, respetando su fidelidad y calidad, independientemente de la magnitud y complejidad de la obra. También certifica los avances de obra y asesora al representante técnico. Este rol es signado por el comitente, para quien trabaja a su cuenta y cargo.
- d) **Representante técnico del constructor:** Es el profesional habilitado correspondiente a la parte ejecutora, es designado por el constructor, para quien trabaja a su cuenta y cargo. Su función esencial es realizar la conducción de las tareas de ejecución, que establece el proyecto, organizando factores de producción para que se adecúen a los parámetros que este establece, independientemente de la magnitud y complejidad de la obra. Su función secundaria es patrocinar al Constructor con su incumbencia profesional, de ahí su denominación.
- e) Los roles de director de obra y representante técnico, no pueden ser asumidos por el mismo profesional en la misma obra.
- f) **Registro de edificación no declarada:** Esta figura es necesaria para obtener la aprobación de planos correspondientes a una obra construida que no posea antecedentes municipales. Debe ser asumida por una persona física con incumbencias profesionales y su responsabilidad se limita a representar fehacientemente todo lo construido a la fecha de la medición del inmueble.
- g) **Ejecutor de tareas de demolición:** Entendemos que esta figura debería ser tratada de misma manera que el constructor, es decir, con las mismas responsabilidades y obligaciones que, en lugar de construir, demuele.
- h) **Propietario:** Es la persona física o jurídica que tiene derecho a la mayor cantidad de facultades posible sobre el inmueble. El dueño tiene derecho de poseer, usar, gozar

TEL.: (03497) 420029 - 420394

comunadellambi@gmail.com - llambi@arnet.com.ar - areadeproyectos.comunadellambi@gmail.com  
egresos@llambicampbell.gob.ar - administracion2@llambicampbell.gob.ar - cobranzas@llambicampbell.gob.ar  
catastrollambicampbell@gmail.com - juzgadodefaltas@llambicampbell.gob.ar - carnet@llambicampbell.gob.ar  
puntodigital@llambicampbell@gmail.com - espaciogenerollambicampbell@gmail.com

# COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

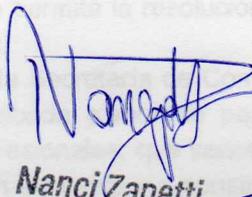
(derecho de extraer los frutos), disponer (derecho de vender, donar, constituir hipotecas, abandonar o consumir una cosa), excluir a otros, cerrar y administrar el mismo.

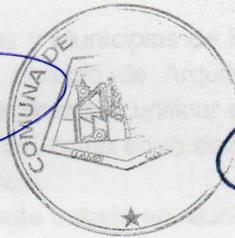
- i) Constructor: Es la persona física o jurídica encargada de la ejecución material de ña obra. Es quien se responsabiliza por las actividades industriales y comerciales que lleva a cabo realizando o encargando un bien resultante a cambio de obtener beneficios. Deberá encontrarse representada técnicamente por un profesional con pertinentes incumbencias. No requiere incumbencias profesionales.

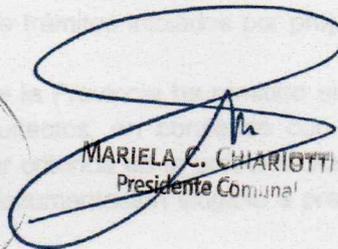
**Artículo 4.2-** Varios e incluso todos los roles requeridos podrán ser cumplidos por una misma persona, con excepción del Director de Obra y Representante Técnico que, en caso de existir ambos roles, deberán ser asumidos por distintos profesionales.

**Artículo 4.3-** Cuanto haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.

**Artículo 5-** Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

  
Nanci Zanetti  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA



  
MARIELA C. CHIARIOTTI  
Presidente Comunal

## ORDENANZA Nº 2530/25

Artículo 1- Párrafo de vigencia, quedando todos los términos iniciados a la fecha sujetos a la misma.

Artículo 2- Modifíquese el CAPTULO IX de Ordenanza 1670/16: DISPOSICIONES PARA CONSTRUCCIONES ESPECIALES Art 115

Artículo 24. Dispóngase que todas aquellas personas que deseen instalar en su propiedad cualquier tipo de construcción y/o instalaciones no convencionales (es decir, que no tengan destino residencial, comercial, recreativo), y se encuentran dentro del distrito Llambi Campbell serán consideradas CONSTRUCCIONES PARA USOS ESPECIALES.

El trámite deberá realizarse en un todo de acuerdo a lo establecido CONSTRUCCIÓN AMPLIACIÓN O REGULARIZACIÓN.

### SOLICITUD DE PERMISO USO CONFORME: USOS ESPECIALES

Artículo 2.3- El titular del inmueble, o el profesional que lo representa, para solicitar permiso de Uso Conforme deberá presentar:

- Nota de solicitud dirigida a la Oficina de Edificaciones y Catastro citando datos del inmueble de localización.
- Croquis de localización del Establecimiento en el distrito.

TEL.: (03497) 420029 - 420394