

ANEXO I

- SECCION Nº 2 -¹

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. Requerimiento de permisos.

2.1.1.1. Trabajos que requieren intervención Profesional

El Propietario deberá solicitar el permiso, con intervención del Profesional de la categoría que corresponda, para construir nuevos Edificios y/o refaccionar existentes; desmontar o excavar terrenos; efectuar demoliciones; o cualquier otra construcción.

2.1.1.2. Trabajos que no requieren de intervención Profesional

El Propietario deberá solicitar permiso sin intervención de Profesional, para: instalar vitrinas, toldos de cualquier tipo, anuncios, y toda otra instalación que no requiera estructura, cercar el frente, ejecutar aceras, revocar fachadas cuando no requieran estructura de ejecución.

2.1.2. Documentos necesarios para la tramitación.

No se admitirá, en la documentación que deba presentarse, mas leyenda, sellos e impresiones que lo ilustrativo del destino de la Obra, ni más nombres ni firmas que las del Propietario, Profesionales o Empresas con aclaración de firma y número de matrícula que intervienen en la solicitud de permiso. La documentación agregada no podrá ser más que lo exigido por este reglamento. Podrá acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que formen la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de aprobación junto con el juego reglamentario.

2.1.2.1. Documentos necesarios para tramitar la Edificación Nueva ²

Para la obtención del permiso de construcción se requiere:

1. Solicitud o Carpeta.
2. Plano general (5) copias comunes y tres (3) copias comunes de estructura.
3. Planilla de Catastro Parcelario respectiva, visada por la Oficina correspondiente, previa presentación del título de propiedad o boleto de compraventa o certificación de Escribano en que conste que el peticionante es el Titular del dominio; tratándose de poseedores se cumplimentará el Art. 2.1.2.8

^{1/} ORDENANZA Nº 11152/2011

^{2/} ORDENANZA Nº 11765/2011

4. Certificado de Libre Deuda expedido por la Oficina respectiva. (La certificación de Libre Deuda solo se referirá a las deudas de los contribuyentes con la Municipalidad).
5. Certificado de extermínio de ratas, cuando corresponda.
6. Proyecto visado por la Oficina de Contralor Técnico
7. Documentación complementaria que eventualmente pudieran exigir disposiciones Nacionales y/o Provinciales.
8. Documentación complementaria que a juicio del Dirección de Catastro y Obras Particulares pudiera corresponder por las características especiales de cada caso.
9. Visado del/los Colegios Profesionales que correspondan, en la documentación que se presente y/o todo otro visado previo que pudiera corresponder con relación al ejercicio Profesional.
10. Visado previo de la Dirección de Inspección General, y/o Comercio y/o Industria con relación al uso o destino del Edificio en los casos en que así correspondiera.-
11. Toda la documentación deberá estar rubricada por el propietario y el /los profesionales responsables.

2.1.2.2. Modificaciones de lo tramitado por el Artículo 2.1.2.1. que no alteren sustancialmente el proyecto originario

Si hubiere modificaciones que no alteren sustancialmente el proyecto originario, el profesional deberá indicar las mismas en el plano Conforme a Obra. No obstante el Profesional podrá presentar, a modo de anteproyecto dos copias simples con las modificaciones introducidas, bajo su responsabilidad profesional, a fin de obtener el visto bueno correspondiente, la Dirección podrá exigir dicha presentación cuando considere que las modificaciones lo justifiquen. Una copia quedara agregada al Expediente respectivo, y una copia deberá quedar en obra.

Se considera que las modificaciones alteran sustancialmente el proyecto cuando se modifique el destino original o el proyecto espacial sea modificado especialmente en lo que hace a las circulaciones verticales y baños y cocinas o ampliaciones que superen el 10 % del proyecto original

2.1.2.3. Modificaciones y/o ampliaciones de lo tramitado por el Artículo 2.1.2.1. que alteren sustancialmente el proyecto originario

Todos los casos en que se modifique sustancialmente el proyecto será considerado como nueva presentación de Obra.

Si el permiso originario no estuviese caduco, y la obra autorizada no tuviese más de un 10% de avance de obra, podrán acreditarse los derechos de construcción abonados por el proyecto originario previo descuento de los derechos de oficina y/o de revisión de los planos anteriores. Este descuento no podrá ser inferior al veinte por ciento (20%) de los mencionados derechos de construcción. A los efectos de la acreditación de derechos se actualizaran los valores correspondientes o se computaran las superficies cubiertas equivalentes.-

2.1.2.4. Plano conforme a Obra

Plano conforme a Obra: Será fiel reflejo de la Obra terminada Su presentación será obligatoria en todos los casos, para la Aprobación de los planos de Obra. Si hubiere diferencias respecto al proyecto original, se liquidaran los derechos de construcción que correspondan, siempre que cumpla con este Código.

El profesional presentará un original del plano Municipal en material transparente con cuatro (4) copias del mismo, y original del plano de estructura en material transparente con tres (3) copias del mismo.

Se entregaran a los profesionales dos (2) juegos de planos aprobados.

Con la presentación del plano conforme a Obra podrá no exigirse nueva planilla de Catastro Parcelario, excepto en los casos en que se hubiesen producido cambios con respecto al visado catastral inicial.

Los planos conforme a obras se regirán por las disposiciones de la normativa vigente al momento de Autorización de la Obra. Para las ampliaciones o modificaciones que excedieran las tolerancias establecidas por este Código, serán de aplicación las disposiciones en vigencia, a la fecha de presentación del respectivo plano conforme a obra.

2.1.2.5. Documentos necesarios para tramitar las modificaciones y/o ampliaciones de Edificios ya existentes y/o en construcción

Se considerarán imprescindibles los siguientes documentos:

- a) Los indicados en los Artículos 2.1.2.1. ; 2.1.2.2. y 2.1.2.3. en lo que le compete.
- b) en el plano de ampliación deberá consignar el número de Expediente por el cual fue aprobado el Edificio existente y agregar copia del mismo
- c) Podrá solicitarse la agregación de otros expedientes de construcción correspondientes al mismo predio como antecedente y utilizarse la documentación Obrante en ellos siempre que la misma mantuviera su vigencia.
- d) Certificado de Libre de Deuda Municipal
- e) Toda otra documentación que según los casos particulares establezca este Código.

2.1.2.6. Documentos necesarios para tramitar la demolición de Edificios

Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición parcial o total a efectos de dejar un predio libre de edificación será imprescindible presentar los siguientes documentos:

- a) La solicitud;
- b) La certificación de haber cumplido con las disposiciones sobre exterminio de ratas.
- c) Plano del Edificio a demoler, original en transparente y cuatro (4) copias. (Se entregarán dos juegos de planos aprobados).
- d) Planilla de Catastro Parcelario con la aprobación correspondiente.
- e) Certificado de Libre de Deuda.

- f) Visado del/los Colegios Profesionales que correspondan, de la documentación que se presente y/o todo otro visado previo que pudiera corresponder con relación al ejercicio Profesional.

2.1.2.7. Modificaciones y/o correcciones de los documentos exigidos

Todo plano, planilla o documentación que contenga inexactitudes o datos falsos deberá ser corregido por los responsables dentro de los plazos que en cada caso correspondan, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponderles.

Podrá considerarse desistido el Trámite cuando los interesados no corrijan y/o completen la documentación dentro de los plazos establecidos. Si correspondiera se aplicaran sanciones a los responsables.

2.1.2.8. Concesión de permisos de construcción a poseedores del Inmueble

La Dirección de Obras Particulares y Catastro o el Organismo Municipal equivalente, podrá despachar las planillas parcelarias y consecuentemente aprobar los planos y conceder permisos de construcción en aquellos casos en que el poseedor del lote o Edificio en cuestión no pueda acreditar su Titularidad de dominio sobre el bien. El DE reglamentará la documentación necesaria, para dar inicio a la tramitación, dado que la invocación de ser poseedor de un bien, únicamente podrá ser acreditado con por lo menos la Sentencia Judicial que así lo disponga, debiendo a la fecha de iniciar las obras, encontrarse debidamente inscripto el bien a nombre de quien pretenda haber usucapido el inmueble de que se trate. El DE determinará, para estos efectos el alcances de las distintas instancias del proceso de regularización dominial de conformidad a leyes Nacionales y Provinciales según corresponda.

En estos casos la aprobación será condicional y deberá dejarse en los planos y en el sello de intervención municipal que corresponda la constancia respectiva, aclarando el carácter de poseedor invocado por el recurrente.

2.1.2.9. Documentación relativa al estudio de suelos

Cuando se proyecten Obras de planta baja y tres (3) pisos altos o mayores, la Dirección exigirá como complemento de la documentación técnica un estudio de suelos efectuado por Profesional de la Categoría con competencia, inscripto en los Registros de esta Comuna.-

La estructura del edificio que se proyecte deberá ser compatible con los resultados del estudio de suelos presentados.

La Dirección podrá exigir además el estudio de suelos de suelos en cualquier Edificio, cuando a su juicio las características o importancia de la Obra lo justifique. y/o cuando las condiciones del terreno lo haga necesario.

El estudio de suelos se presentara por duplicado y quien lo efectúe deberá complementarlo con las constancias de haber cumplido con las disposiciones que rigen el ejercicio Profesional.-

2.1.2.10. Sistema de presentación

Tanto los planos de Obra nueva y/o existentes como los de modificación y/o ampliación y/o conforme a Obra y/o demolición deberán ser presentados mediante el Sistema de **Permiso de obra a construir** bajo responsabilidad profesional con **plano conforme a obra** al finalizar la misma y de **Registro y Empadronamiento de Obras** ejecutadas sin permiso. El Departamento Ejecutivo podrá aplicar el sistema de visado previo a la presentación definitiva.

Se exceptúan de este Sistema los planos de Obras funerarias, los planos que impliquen solamente un pedido de factibilidad o aquellos casos especiales que justifiquen otro procedimiento administrativo.-

2.1.3. Planos, escalas métricas y colores convencionales.

2.1.3.1. Escalas métricas para Edificaciones

Cuando no se especifique en cada caso escala determinada los planos deberán ser confeccionados en las siguientes escalas:

- a) Edificación, ampliación, etc. 1:100;
- b) Vitrinas, anuncios, letreros, etc. 1:50 y 1:20
- c) Construcciones funerarias, 1:20
- d) Detalles de escalera, etc. 1:20;
- e) Detalles de cuerpos salientes, 1:50;
- f) Para Obras de gran magnitud que requieran planos con medidas mayores a los límites máximos admitidos para el tamaño de los planos, podrá dibujarse una planta general en escala 1:500 y planos parciales en escala 1:100, indicando claramente el Numero de lamina en relación al total de las mismas .

La Dirección podrá autorizar la escala 1:200 en casos que así se justifique.-

2.1.3.2. Planos que deberán presentarse en Obras Funerarias.

Las Obras Funerarias y los planos correspondientes a las mismas, se regirán por lo establecido al respecto en la Sección 8ª de este Código "*De las Construcciones en el Cementerio Municipal*".-

2.1.3.3. Detalles técnicos imprescindibles en Planos de Edificación

En planos generales son:

- a) Carátula de presentación:
 - Designación el Plano
 - Destino del Edificio
 - Nombre del Propietario
 - Domicilio: calle y número.
 - Localidad y Partido.
 - Zona de inspección y escalas.

Padrón Municipal

Croquis de Ubicación:

Orientación, calles circundantes de la manzana, medidas del lote, distancias a esquinas del lote, nomenclatura catastral.

Indicación de Servicios de infraestructura básica. Ancho de calle.-Arbolado en vereda

Superficies:

Del terreno;

A construir; cubierta y semicubierta según destinos

Existente (con número de Expediente anterior);

De balcones cerrados y abiertos;

De marquesina;

De demolición;

De refacción, modificaciones internas

De cambio de destino

Edificada sin permiso;

De cambio de techo;

Libre de edificación

Firmas

Firma del Propietario y domicilio;

Firma del Director de Obras, aclaración de firma, domicilio, número de matrícula Municipal, y del Colegio Profesional respectivo.

Firma del Constructor, aclaración de firma, domicilio, número de matrícula Profesional, categoría y matrícula del respectivo Colegio Profesional. -

b) Plantas:

Numeración de locales:

Designación de todos los locales y patios con sus medidas correspondientes.

Indicar espesor de todos los muros,

Dimensión de los locales, Niveles de Piso terminado, en todos los niveles que hubiere cambio

Distancia del Edificio a la Línea Municipal y a Ejes medianeros.

Línea de fondo y de retiros obligatorios si correspondiere

Medidas completas del terreno, sus ángulos e indicar la Línea Municipal y el perímetro del lote en la planta baja general

Cercos: Se indicaran los cercos perimetrales especificando materiales, espesores y alturas.

c) Planta de demolición si la hubiere.-

d) Planta de techos: con indicación de material y pendiente de la cubierta, cercos perimetrales y/o muros de carga, desagües pluviales.

e) Fachadas:

Es obligatorio dibujar todos los frentes a LM, cuando sean a construir o cuando se modifiquen las existentes. En predios de esquinas deberán dibujarse ambas fachadas independientemente. Se consignara la altura máxima de fachada proyectada y los materiales.

f) Cortes:

Deberán indicarse en los mismos, niveles de piso, altura de locales, de cercas, tipos y espesor de entrepiso y cubierta, pendientes y materiales de la misma. Se exigen dos (2) cortes como mínimo; uno en sentido longitudinal y el otro en el transversal. Deberá abarcar la dimensión total de la construcción tanto en ancho como en largo pudiendo ser fraccionados cuando estas dimensiones sean mayores de 15 metros.

Deben especificarse en la planta general la altura de locales no afectados por algunos de los cortes.-

g) Planillas

I. De iluminación y ventilación.

II. De de indicadores urbanísticos, y premios si correspondiere

III. De especificaciones de elementos de protección contra incendios.

(Obligatoria para ocupación común II y optativa para ocupación común Y)

h) Estructuras:

Cálculos, memorias según reglamentaciones en vigencia.-

i) Detalles de Escalera:

En todos los casos de escaleras principales, deberá indicarse detalle de escalones y de compensación, en el plano de planta general o en plano aparte de acuerdo a la reglamentación establecida por el presente Código.-

j) Balance y silueta de superficie

La misma deberá permitir identificar en figuras geométricas simples, el cálculo de las diferentes características de estado de las superficies, del edificio que se declara

2.1.3.4. Tamaño y plegado de planos, caratulados y leyendas

- a) Los formatos máximos y mínimos de la lámina se indican en las figuras respectivas de las normas de presentación. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.-

En el extremo inferior de la lámina como lo indican las figuras y para cualquier formato se dejan pestañas de 4 centímetros por 29.7 centímetros para encarpetar en el Expediente; en caso excepcional y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas se permitirá rebasar el máximo dibujado a condición que las medidas lineales de los lados forman cantidades enteras múltiples de "a" y de "b". -

- b) La carátula la constituye el formato "a" por "b" o sea 18.5 centímetros por 29.7 centímetros. Se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina y contendrá los datos indicados en la figura respectiva. En la parte inferior de la carátula se dejará espacio según modelo, destinado a sellos y conformes Municipales.-

- c) Los colores y rayados convencionales serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos. Las copias en caso de no ser suficientemente claras y legibles podrán ser rechazadas. Los colores y rayados convencionales serán los establecidos por las normas de presentación complementarias de este Código.-
- d) Plegado de planos; sea cual fuere el plegado de las láminas una vez plegada deberá tener sin incluir la pestaña la medida de la carátula o sea "a" por "b". El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras respectivas de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.-

2.1.3.5 Destino de Planos ³

- a) De planos generales El original en material transparente quedará archivado en el Expediente de obra con una copia, cuatro (4) se entregarán al Profesional o Empresa, debiendo una de éstas estar en Obra permanente Si fuere solicitadas mayor número de copias las mismas abonaran el sellado correspondiente, según lo establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva.
- b) De planos de estructura: (Cálculos, memorias, detalles, etc) Quedarán en el Expediente, los planos originales y una copia de los mismos. Se entregarán al Profesional o Empresa dos juegos completos como mínimo.- El DE podrá sellar en todas las copias la responsabilidad profesional en el cálculo y ejecución de la estructura resistente

2.1.4. Trámites para la concesión del permiso.

2.1.4.1. Trámite de Aprobación o Registro de Obras

Las distintas gestiones para la obtención del/los permisos indicados en el Artículo 2.1.2.10, serán efectuadas directamente por los Profesionales intervinientes quienes deberán presentar y retirar la carpeta en las distintas dependencias hasta el momento de efectuar la presentación definitiva. Concretada dicha presentación, la Carpeta de Obra, con toda la documentación que contenga, dará origen al Expediente D.O.P. de construcción al cual el Área de Aplicación asignara un número correlativo de orden a través del Sistema General de Expedientes Municipales

El Trámite para la aprobación de planos y/u obtención del permiso de construcción, se dividirá en las siguientes etapas:

1. Visados previos
2. Permiso de inicio de obra
3. Inspección y seguimiento de obra
4. Aprobación de Plano Conforme a Obra

³/ ORDENANZA N° 11765/2011

2.1.4.2. Normas para el trámite

El Trámite para la aprobación de planos y/u obtención del permiso de Construcción se efectuará de acuerdo a las siguientes normas, cuyo procedimiento podrá ser modificado, por el DE.

Cuando se presenten casos no previstos, pedidos de excepción o situaciones que merezcan un tratamiento especial, como así también cuando resulte necesaria la intervención previa de otras dependencias para expedirse sobre los proyectos que se sometan al visado previo, se exigirá que los interesados inicien en la Mesa General de Entradas un Expediente por separado a fin de estudiar y resolver el tema en particular. En estos casos el plazo de noventa (90) días corridos establecidos para efectuar la presentación definitiva se contar partir de la fecha en que los interesados se notifiquen de la resolución recaída en el Expediente respectivo, el cual se agregará como antecedente a la Carpeta de Obra cuando se formalice la mencionada presentación definitiva.-

2.1.5. Lineamientos generales de procedimientos de Gestión de Planos de Obra

Adquisición de carpeta de obra, con los sellados definidos en la Ordenanza Fiscal Impositiva. Las Carpetas no podrán tener correcciones, enmiendas, raspaduras, agregados ni informaciones ambiguas que se presten a confusiones.

Todos los sellados, que el trámite exige, deberán ser actualizados a la fecha de presentación definitiva si los mismos hubiesen vencido.

2.1.5.1. Visados Previos

2.1.5.1.1. Visado de Catastro

Todas las Carpetas/Expedientes de Obra sin excepción deberán realizar el Visado de Catastro para lo cual deberán presentar la siguiente documentación:

- Carpeta de OBRA, con la firma de todos los propietarios, y profesionales.
- Documentación que acredite la titularidad de dominio del inmueble, copia de escritura certificada, Copia certificada de boleto de compra venta. La certificación podrá ser ante escribano público o funcionario municipal.
- Plano de unificación/subdivisión de parcelas. (si correspondiera)
- Plano de subdivisión Ley 13512 (si correspondiera)
- Conformidad de copropietarios (Ley 13512)
- Una copia de plano de arquitectura (para visar)
- Plano antecedente, si correspondiera
- Copia de Plancheta catastral.
- Planilla de Solicitud de Numeración domiciliaria

Vigencia del Visado catastral 90 días corridos para ingresar carpeta completa. Vencido dicho plazo deberá actualizar informe

2.1.5.1.2. Visado de Inspección Previa

El Profesional solicitará la inspección previa de la obra e informe de labrado de actas (si correspondiere), con una copia del Plano y una Planilla de Estado de Obra, completa y firmada por profesional responsable.

Vigencia 30 días corridos en casos de obra nueva (a contar desde la fecha del informe de Inspector)

El visado se adjuntara a la Carpeta de Obra previo a la liquidación de los Derechos de Construcción.

2.1.5.1.3. Visado Técnico Previo

La Carpeta de Obra deberá presentarse en la Dirección de Catastro y Obras Particulares para el Visado Técnico con la siguiente documentación:

- Visado de Catastro
- 1 Copia de plano (para visar)

La Dirección de Obras particulares Registrara con numeración correlativa el ingreso y egreso de las Carpetas para realizar el Visado Técnico Previo

a) La división de Control Técnico implementará la Planilla de Observaciones en la cual se volcarán todas las indicaciones que se requieran y dependiendo de la cantidad y calidad de las mismas podrá pedirse un segundo visado.

En el caso que se requiera de un tercer visado, éste será considerado como una nueva presentación. Debiendo abonar el sellado correspondiente.

b) En los casos en que la División de Control Técnico autorice la presentación de la carpeta completa, se liquidarán los derechos de construcción.

La validez del Visado Técnico para su ingreso como Expediente DOP, será de 120 días corridos.

2.1.5.2. Unificación de parcelas

Toda presentación de plano de obra que involucre más de una parcela, del mismo propietario, requerirá la agregación del Plano de Unificación parcelaria aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, de acuerdo a los siguientes casos:

- a) Si cada una de las parcelas cumple por separado con el FOS, FOT, densidad y demás exigencias reglamentarias, para el uso solicitado, no será exigible el plano de unificación.
- b) Si el FOS, FOT, densidad y demás índices reglamentarios solo pueden ser cumplidos considerando las parcelas en conjunto, el plano de unificación debidamente aprobado por autoridad competente, será exigido previo a otorgar el permiso de construcción.

c) En casos especiales cuando las parcelas cumplan por separado con el FOS, FOT, densidad y demás exigencias reglamentarias, pero el proyecto implica la necesidad de utilizar todos los lotes para su funcionamiento, podrá posponerse la presentación del plano correspondiente hasta la instancia previa al plano conforme a obra, con la presentación de una Declaración Jurada del propietario.

En todos los casos el profesional deberá presentar el análisis del cumplimiento de los indicadores urbanísticos

2.1.5.3. Presentación Expediente DOP (Carpeta de Obra con documentación Completa)

El interesado presentará la carpeta completa con la documentación que la normativa exija en la Mesa de Entradas del Área de Aplicación, con la documentación que la normativa exija. En caso de obras a construir, dicha presentación de **Expediente DOP** permite otorgar el permiso de **inicio de obra** bajo responsabilidad profesional. Cualquier análisis sobre la documentación presentada queda postergado para la etapa siguiente de fiscalización basada en la responsabilidad profesional. Igual criterio se utilizara en el caso de obras reglamentarias ejecutadas sin permiso.

2.1.5.4 Inspecciones:

Una vez obtenido el “**PERMISO DE INICIO DE OBRA**”, el profesional deberá solicitar obligatoriamente, con 5 días hábiles de antelación, las inspecciones para las siguientes etapas de obra

Al término de cada Etapa:

1º - Cimientos

2º - Estructura

3º - Mampostería

4º - Instalaciones y revestimientos

Estas inspecciones deberán estar asentadas en el expediente y serán de aplicación para:

VIVIENDAS, OFICINAS Y/O LOCALES COMERCIALES mayores de 150 m² totales y/o mas de tres unidades de vivienda y GALPONES e INDUSTRIAS mayores de 200 m² totales.

La metodología descrita no exime la posibilidad que en todos los casos y en cualquier instancia, personal Municipal de Fiscalización de obra realice las inspecciones, conforme lo establece este Código.

2.1.5.5 Final de Obra

Al concluir la obra total o parcialmente, el profesional, estará obligado a presentar el plano Conforme a Obra, según art. 2.1.2.4, indicando el estado de avance de la misma.

Dicho Plano podrá presentarse con un 80 % de avance de obra, y dentro del cual este incluida la totalidad de la estructura, de la mampostería, de las instalaciones del edificio, y de otras

instalaciones que estén relacionadas con las condiciones de habitabilidad y seguridad que hayan sido previstas en el proyecto.

En caso de desligamiento profesional, deberá presentarse un Plano que refleje el estado de avance de la obra. En ningún caso se aceptará la continuación de una obra sin profesional responsable.

Aprobado el plano Conforme a Obra, se podrá extender el certificado de Inspección Final conforme a este código.

2.1.5.6 Destino de los Expedientes de Obra

Previo a la remisión del Expediente al archivo general, el mismo deberá girarse al área de incorporaciones a los efectos de asentar en los registros correspondientes las superficies y destinos que por plano se declara.

2.1.5.7 Cartel de Obra

Se exigirá al comienzo de la obra y por el tiempo que la misma dure en ejecución, la colocación del CARTEL DE OBRA al frente de la misma y conforme al modelo que el D.E. establezca, debiendo constar la siguiente información de manera visible desde la vía pública.

Nombre, Título y Nro de Matricula de los Profesionales y Empresa Constructora con sus respectivos Directores Técnicos cuyas firmas consten en el expediente de obra, como así el FOS, FOT, reglamentario y proyectado (valores de los mismos y metros cuadrados), la cantidad de pisos a construir, altura de proyecto y la altura máxima de la zona.

Ver Modelo de Cartel

2.1.5.8 Desistimiento de Obra

El Propietario en cualquier momento tiene el derecho a manifestar por escrito en el Expediente de permiso que desiste de la ejecución de la Obra proyectada. El Expediente se enviará al archivo previa constatación de que la Obra no fue iniciada, notificando al Profesional o Empresa si la hubiere. Se consideran además como propósito de desistimiento de Obra la falta de comparencia del Propietario, del Profesional o la Empresa si la hubiere, a la citación por cedula o carta certificada; y la no-devolución de los documentos observados dentro del plazo de treinta (30) días de su retiro., como así también la falta de pago de los derechos dentro de los términos establecidos por este Código. La Municipalidad retendrá los derechos de oficina que correspondan de acuerdo a la Ordenanza Impositiva vigente; y previo envío al archivo se notificará al Propietario.-

2.1.5.9 Caducidad de permisos concedidos

Los permisos caducarán si la Obra no se hubiera comenzado dentro de los doce (12) meses contados desde el otorgamiento del permiso de Inicio de Obra. La Dirección, luego de comprobar que las Obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al Propietario y Profesional interviniente. La Dirección formará un registro de permisos caducados.

2.1.5.10. Obras paralizadas y Abandonadas

Cuando los trabajos permanecieran paralizados durante un (1) año la Dirección los inspeccionará y dejará constancia en el Expediente del estado de avance de la obra en que se encuentren declarándola Obra Paralizada. Pasados los 24 meses si la obra no tuviere continuidad se podrá considerar Obra Abandonada, notificando al titular, con las consecuencias que la normativa imparta para este tipo de construcciones.

La Dirección formará un registro de Obras Paralizadas y uno de Obras Abandonadas.

El Expediente podrá ser remitido al archivo previas medidas de seguridad e higiene que correspondan.

2.1.5.11 Habilitaciones parciales de Obra

Las Obras podrán habilitarse parcial o totalmente siempre y cuando reúnan condiciones tales que resulte posible la habilitación para los fines previstos; caso contrario se considerará Obra paralizada o Abandonada según corresponda

2.1.5.12 Reanudación del trámite del Expediente archivado

Si el Expediente hubiese sido archivado, deberá iniciarse un nuevo tramite

2.1.6 Copias de originales de planos aprobados.

Los Propietarios o profesional debidamente autorizado por el titular podrá solicitar copia oficial de los originales. Sobre las copias se repetirán las anotaciones en colores del original y cada una llevara una constancia firmada de su autenticidad por parte de personal municipal con cargo no inferior a Jefe de División. De los retiros se dejará constancia en el Expediente. En todos los casos deberá cumplirse con la Ordenanza Impositiva vigente.-

2.1.7 Obras a ejecutarse por etapas.

La Municipalidad podrá autorizar en un solo Expediente de permiso la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado. El programa deberá cumplirse dentro del plazo de diez (10) años. Terminada una o varias etapas del proyecto, si la Obra permaneciese paralizada durante un año, se procederá según lo establecido en "Obras paralizadas". De la Obra paralizada deberá dejarse la aclaración correspondiente anotándose en los registros con la expresión "*Obras a Ejecutar por Etapas – Paralizadas-*"

2.2. DE LOS PROPIETARIOS Y EMPRESA

2.2.1 Generalidades sobre Propietarios, Profesionales, Empresas y Gestores.

Un Propietario, Profesional o Empresa por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de éste Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo al Propietario, Profesional o Empresa cumplir

y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Los profesionales podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los Expedientes de permisos; la Solicitud deberá ser presentada por el profesional ante autoridad municipal o con firma certificada, y con el pago que determine la Ordenanza tarifaria correspondiente. Cada autorización extendida, será registrada por la Dirección y caducarán el 31 de Diciembre del cada año.-

2.2.2 Directores de Obra y de instalación.

2.2.2.1 Habilitación de los Consejos Profesionales para Obras en general

Toda Obra debe contar imprescindiblemente con un Proyectista, un Director y un Constructor, los cuales deben figurar en el respectivo Expediente de permiso.

Las funciones del Proyectista, Director y Constructor, podrán ser ejercidas por una misma persona siempre que la misma se halle habilitada para esos efectos.-

En todos los casos para desempeñar en conjunto y/o por separado las funciones de Proyectista, Director o Constructor, se debe contar con la habilitación previa del respectivo Colegio Profesional de la Provincia de Buenos Aires.

La actividad Profesional estará sujeta a lo establecido por las Leyes y Decretos provinciales que rigen la materia.-

2.2.2.2 De los que pueden ser Proyectistas, Directores de Obra y/o Constructores

Los Proyectistas, Directores de Obra y/o Constructores se dividen en tres categorías de acuerdo a lo siguiente:

Primera Categoría: Arquitectos e Ingenieros en todas las especialidades cuyo Colegio los habilite

Segunda Categoría: Maestro Mayores de Obras

Tercera Categoría: Todos los Constructores con título, otorgados por Institutos Oficiales y autorizados.

2.2.2.3 Facultad de Proyectistas, Directores de Obra y Constructores ⁴

Las categorías enunciadas en el artículo precedente habilitan a los comprendidos en las mismas para la realización de los trabajos que se detallan a continuación:

Primera Categoría: Proyecto, Dirección y/o Construcción de todo tipo de Obras, sin limitación alguna.

Segunda Categoría: Proyecto, Dirección y/o Construcción según las incumbencias establecidas por el Organismo Oficial correspondiente y conforme los Planes de Estudio.

Tercera Categoría: Proyecto, Dirección y/o Construcción de hasta planta baja, un subsuelo, un piso alto y dependencias en la azotea, exceptuándose las Construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en sus respectivos planes de estudio.-

⁴/ ORDENANZA N° 11765/2011

En todos los casos, se deberá presentar en el Expediente de Obra, la documentación visada por el Colegio Profesional correspondiente, que por ley tiene delegado el control del Ejercicio Profesional.

2.2.3. Categoría de construcciones e instalaciones.

2.2.3.1 Habilitación del Colegio Profesional para ejecutar Instalaciones

Pueden ser Directores de instalaciones todos aquellos que se encuentren habilitados por su matriculación en el Colegio Correspondiente de la Provincia de Buenos Aires.-

2.2.3.2 De los que pueden ser Directores de Instalaciones e Instaladores

Podrán ser Directores de instalaciones e instaladores las personas habilitadas a esos efectos por el respectivo Colegio Correspondiente de la Provincia de Buenos Aires.-

2.2.3.3 Obras de Instalaciones, Facultades de los Propietarios, Profesionales y Empresas

Las facultades de los Propietarios, Profesionales y Empresas quedan sujetas al Decreto 6174/50 y su modificatoria 2680/65 como así también a las demás disposiciones provinciales y nacionales que rigen la materia.

El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar y adaptar dentro del Partido las citadas disposiciones.-

2.2.4 Empresas y Representantes Técnicos.

2.2.4.1 Empresa de Edificación de Estructura y de Instalaciones

Las Empresas podrán ejecutar trabajos Profesionales correspondientes a los Proyectistas, Directores, Constructores e Instaladores, siempre que tengan a su frente como Director Técnico a uno o varios Profesionales, con su habilitación Municipal y del Colegio Profesional respectivo. La categoría de la Empresa será la del Representante Técnico. Los documentos del proyecto llevarán la firma conjunta del representante técnico y de la empresa.-

2.2.4.2 Representantes Técnicos

Puede ser Representante Técnico todo profesional matriculado en su respectiva categoría.

2.2.5 Disposiciones comunes a los Profesionales y Empresas

2.2.5.1 Responsabilidad de Profesionales y Empresa

El Director de Obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones vigentes hasta la obtención del Certificado Final de Obra.

El Constructor y el Instalador tendrán las mismas responsabilidades especificadas para el Director de Obra sin disminuir la de éste mismo cuando la hubiese. La Empresa y su Representante Técnico tendrán conjuntamente las mismas responsabilidades que el Constructor o el Instalador.

El desligamiento no exime a los Profesionales de las responsabilidades que pudiera corresponderles por los trabajos que hubieran ejecutado durante el periodo en que las Obras estuvieron a su cargo, y se otorga sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contractuales o legales que pudieran tener con el comitente y/o con terceros.

2.2.5.2 Inscripción de Profesionales y Empresas en los Registros de Obras Particulares

Los Profesionales y Empresas solo podrán actuar una vez registrados municipalmente.

A cada Profesional y a cada Empresa se asignará un Número de Registro que autorizará al Titular para ejercer las actividades Profesionales establecidas en este Código según su habilitación Municipal. La inscripción de Profesionales y Empresas se realizara de la siguiente manera:

- a) Los Profesionales deberán presentar la correspondiente solicitud acompañada por el carnet habilitante o certificación equivalente extendida por el Colegio correspondiente de la Provincia de Buenos Aires.
- b) Cuando se trate de Empresas, se deberán adjuntar a la solicitud de inscripción la siguiente documentación:
 - I. Copia autenticada del Contrato Social.
 - II. Copia autenticada de los respectivos contratos de locación de servicios de los Profesionales o representantes técnicos con la constancia de su vigencia y el Visto Bueno acordado por el respectivo Colegio Profesional.
 - III. Conformidad escrita de los Directores y/o Representantes Técnicos designados por la Empresa, los cuales deberán estar previamente inscriptos de acuerdo a lo establecido por el inciso "a" del presente artículo.

2.2.5.3 Registro de la actividad de Profesionales y Empresas

El registro de las matrículas se hará mediante un sistema de características que permitan distinguir a cada una de las diferentes actividades Profesionales. La Dirección llevará nota de las Obras en que intervengan cada Profesional o Empresa o Empresa matriculada, abriendo a tal efecto Legajos individuales en los que se dejará constancia de todas las relaciones relativas a su actuación.-

2.2.5.4 Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas

Cuando un Profesional o Empresa, inscriptos en el registro, cambie de domicilio, deberá comunicarlo a la Dirección personalmente, por telegrama colacionado o por carta documento dentro de los dos días hábiles de producido el cambio de domicilio.- Para las comunicaciones y notificaciones oficiales, se considerara el declarado en el registro según Art. **2.2.5.3**.

2.2.5.5 Publicación de la nómina de Profesionales, Empresas y sus Directores Técnicos

En periodos no mayores de cinco (5) años, el Departamento Ejecutivo publicara la nomina completa de los Profesionales, Empresas y sus Directores Técnicos matriculados y actualizara a fin de cada año las modificaciones que se hubieran producido. En esta nomina se hará constar el título o diploma, categoría, número de matrícula y domicilio constituido.-

2.2.5.6. Cambio y retiro de Profesionales y Empresas

a) Cambio:

El Propietario puede cambiar de Director, Constructor, Instalador o Empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del Propietario quien deberá responder por las reclamaciones que pueden formular los interesados. La Dirección aceptará el reemplazante siempre que no conste inhabilitación alguna, exigiéndole al propietario la correspondiente notificación de reemplazo. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos que la Dirección ordene, y presentando la documentación visada por el Colegio Profesional correspondiente

b) Retiro:

La Municipalidad reconoce a los Profesionales y Empresas el derecho a desvincularse de la actividad Profesional de una Obra siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. La desvinculación se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el Propietario. Una vez concedida la desvinculación se notificará por cedula al Propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la Dirección el reemplazante propuesto.-

2.2.5.7. Obras que podrán ejecutar los Propietarios, Profesionales y Empresas

2.2.5.8. Obras con responsabilidad del Propietario

El Propietario con su sola firma podrá llevar a cabo los siguientes trabajos:

Cercar el frente y exteriores; revoque de cercos al frente; cambio de revestimiento y solado; aceras; cambio de material de cubierta de techo; colocación de vitrinas; toldos en todos sus tipos; y otros trabajos de escasa importancia a juicio de la Dirección.

El cambio de cubiertas de techo mencionado en este artículo se refiere a las cubiertas asfálticas, o de baldosas de azotea en techos planos o casos similares (siempre y cuando no afecten las estructuras del Edificio) y no incluye el cambio de chapas, tejas y otras cubiertas cuyo proceso constructivo esté íntimamente ligado a los elementos estructurales (armaduras y/o entramados de madera o hierro, etc.). En estos últimos casos los trabajos requerirán intervención Profesional.-

2.2.5.9. Obras de Instalaciones

Facultades de los Propietarios, Profesionales y Empresas:

Los Propietarios, Profesionales y Empresas podrán ejecutar instalaciones de acuerdo a lo que establezcan las disposiciones Nacionales y Provinciales que rijan la materia.-

2.2.6. Facultades de la Dirección de Obras Particulares.

2.2.6.1. Facultad de la Dirección para adaptar disposiciones del Código a las Leyes Provinciales

La Dirección de Obras Particulares está facultada, cuando así lo estime conveniente y oportuno, para modificar automáticamente todas las disposiciones de este Código, relacionadas con el ejercicio Profesional para adecuar las mismas a las Leyes y disposiciones provinciales que rigen la materia.-

2.3. DE LA POLICÍA DE OBRAS

2.3.1 Inspección de las Obras.

2.3.1.1 De los Inspectores de Obras

Los Profesionales y Empresas podrán solicitar en el Expediente de permiso, que las inspecciones sean efectuadas por el personal de categoría Profesional no inferior a la categoría de la Obra a su cargo, y siempre que, a juicio de la Dirección, la naturaleza de la Inspección así lo justifique. Se entenderá satisfecha dicha capacidad Profesional si el Inspector se halla en condiciones que se establecen para poder ser Constructor o Instalador según el caso. El Departamento Ejecutivo, dispondrá en su oportunidad lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite en lo sucesivo la capacidad Profesional exigida por este Código para los Constructores e Instaladores. Esta medida no afectará al personal que preste servicios a la promulgación de la presente Ordenanza.-

2.3.1.2 Acceso de Inspectores a la finca

Los Profesionales, Empresas, Capataces, Propietarios o Inquilinos deberán permitir la entrada a un Edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones, acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de Policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan sin perjuicio de paralizar las Obras, en caso que existieran, con la fuerza pública.-

2.3.1.3 Horas hábiles para las Inspecciones en Obras

Los Inspectores deberán hacer sus visitas entre las 7 y las 17 horas. Cuando los trabajos se realicen fuera de este intervalo las inspecciones podrán ejecutarse dentro del horario de labor. En los casos comprendidos en "*De los Edificios en Mal Estado*" la inspección se practicará en cualquier momento.-

2.3.1.4 Existencia de Documentaciones en Obra

En la Obra deberá mantenerse permanentemente hasta su terminación en buen estado y a disposición del inspector, los planos municipales autorizados, de acuerdo con este Código.-

2.3.2 Solicitud de señalamiento de Línea Municipal y fijación del nivel.

En toda Obra que tenga permiso concedido se deberá solicitar en formulario aprobado la Línea Municipal y el Nivel. La Dirección dentro de los tres (3) días hábiles, excluido el día del pedido procederá a:

- a) Señalar la Línea Municipal en el terreno.
- b) Fijar el Nivel indicando dos puntos materiales situados a no más de 100 m del predio.

El presente artículo queda en suspenso hasta que el Municipio cuente con los elementos técnicos necesarios para tales fines.-

2.3.3 Inicio de Obra.

Se considerara como inicio de obra la fecha de otorgamiento del Permiso de Obra

2.3.3.1 Solicitud de inspectores

2.3.3.2 Orden de solicitud de Inspectores

Se solicitara por escrito en formularios reglamentarios y en las oportunidades expresadas en el Art. 2.1.5.4

2.3.3.3 Término para realizar Inspecciones

Las inspecciones deberán realizarse indefectiblemente dentro de los siguientes 8 días hábiles de plazo:

2.3.4 Conforme de las Inspecciones.

2.3.4.1 Inspecciones solicitadas

El conforme de la inspección realizada, se dará dentro de los plazos fijados en "*Términos para Realizar Inspecciones*". Realizada la inspección, el Inspector dejará la correspondiente constancia en la obra, de la aprobación, observación o rechazo de la misma sin perjuicio de dejar la constancia respectiva en el expediente, con un informe aclaratorio si así correspondiera. Las observaciones oportunamente comunicadas tendrán carácter de intimación, la que el Propietario, Profesional o Constructor responsable deberá cumplir dentro de los plazos que se fijen bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penalidades respectivas.

En todos los casos se dará vista de lo actuado al responsable, concediéndosele el plazo que fijen las disposiciones vigentes para efectuar los descargos a que hubiere lugar.-

2.3.4.2. Inspecciones No Solicitadas

Cuando no se soliciten las inspecciones citadas en “*Solicitud de Inspecciones*” y se compruebe que los trabajos se han llevado a cabo en condiciones reglamentarias el inspector dejará constancia del caso en el Expediente, despachando de oficio los conformes respectivos indicando los avances de obra correspondientes, sin perjuicio de aplicarse por cada infracción la penalidad correspondiente.-

2.3.4.3. Inspecciones sin Previo Aviso

En todos los casos las obras estarán sujetas a un sistema de inspecciones parciales sin aviso previo, que establecerá la Dirección. Realizada la inspección, el inspector dejará la correspondiente constancia en el Expediente, de la aprobación u observación de la misma. Las observaciones, oportunamente comunicadas tendrán carácter de intimación, la que el Propietario, el Profesional o Empresa responsable, deberán cumplir dentro del plazo que se fije bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penalidades respectivas.

En todos los casos se dará vista de lo actuado al responsable, concediéndosele el plazo que fijen las disposiciones vigentes para efectuar los descargos a que hubiese lugar.-

2.3.4.4 Inspección de muros y estructuras afectadas por siniestros

Cuando se proyecte la utilización de un muro o una estructura que haya sufrido las consecuencias de un siniestro, como ser incendio, explosión o percusión, deberá ser objeto de un examen y el resultado de este se anotara en el Expediente de permiso.-

2.3.5 Inspección final.

2.3.5.1 Inspección final de Obra concluida

Se extenderá el certificado de Inspección Final cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Código.

2.3.5.2 Inspección final de Obra No concluida

a) Inspección a pedido del Propietario:

El propietario podrá solicitar por escrito en el Expediente de permiso, una inspección final y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de este Código. El DE reglamentara el alcance y las notificaciones al profesional en el marco de las leyes que rigen el ejercicio profesional, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle conforme a este Código.

b) Inspección dada de Oficio:

En el caso que no se hubiera presentado el plano conforme a obra y se compruebe que una obra está terminada y/o habitada, de acuerdo con el permiso solicitado, se podrá proceder de oficio. Si se comprueba la existencia de modificaciones / ampliaciones, la inspección Municipal confeccionará o graficará un croquis, estimando la superficie, y se

intimara al profesional / propietario para su regularización, labrando el acta correspondiente e intimando a la presentación de los planos, y todo otro requisito que la normativa establezca para la incorporación administrativa, que corresponda., sin perjuicio del labrado de actas que correspondiere.

Cuando una Obra se halle paralizada durante un año y concluido parte del proyecto en condiciones de cumplir su objetivo, la Dirección actuara de oficio, con arreglo a lo expuesto en este Código

2.3.5.3 Constancias relacionadas con la Inspección final

a) Sobrecargas:

Cuando un Edificio contenga locales para comercio, trabajo y depósitos sobre estructura de entepiso, no se otorgará el certificado de Inspección Final hasta tanto no se cumpla con lo establecido en “*Constancia de las Sobrecargas*”.

b) Depósitos de sótanos:

Cuando un Edificio contenga depósitos en sótanos no destinados a local de trabajos, según aclaraciones del Propietario, se dejará constancia de la aclaración en el certificado de Inspección Final. Este certificado no se otorgará hasta tanto no se cumpla con lo establecido en “*Constancias en los Depósitos en Sótanos*”.-

2.3.6 Obras en contravención.

2.3.6.1 Orden de demolición de Obras en contravención o ejecución de trabajos de mejoras

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E. podrá ordenar, dentro de los plazos que fijará, que se demuela toda Obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como así mismo intimar a la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que puedan ocasionar como consecuencia de las Obras de construcción o demolición efectuada, para lo cual notificará al Profesional o Empresa responsables que hayan firmado el Expediente de permiso y al Propietario.-

2.3.6.2 Orden incumplida

Si al vencimiento de los plazos establecidos en “*Orden de Demolición de Obras en Contravención o Ejecución de Trabajos de Mejoras*” no se hubiere cumplido lo ordenado el D. E. procederá a demoler o llevar a cabo las modificaciones exigidas, inhabilitando en el uso de la firma al Profesional o Empresa para iniciar nuevos Expedientes de Obra.

2.3.6.3 Suspensión de trabajos

La Dirección suspenderá toda Obra que se ejecute sin tener concedido el permiso o que, teniéndolo no se lleve a cabo de acuerdo con los documentos autorizados, a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, la

Dirección podrá solicitar otros Servicios de Seguridad Municipal pudiendo valerse así también de la fuerza pública ordinaria.

2.3.6.4 Uso de la fuerza pública

A los efectos de este Código el D.E. convendrá con la Policía de la Provincia de Buenos Aires, la manera como los inspectores destacados por la Dirección, puedan hacer uso inmediato de la fuerza pública.-

2.4 DEL USO Y HABILITACIÓN DE LA FINCA

2.4.1 Destino y ocupación de las fincas.

2.4.1.1 Clasificación de los Edificios

Para las finalidades de este Código, los Edificios son clasificados con respecto a su ocupación, destino o uso. En caso de duda respecto a la clasificación de algún Edificio será resuelto por la Dirección. La existencia de una Vivienda para portero, cuidador o sereno en los Edificios Públicos Comerciales e Industriales, no alterarán su carácter.-

2.4.1.2 Ocupación mixta de las fincas

En caso de que un Edificio o predio este ocupado, usado o destinado a diferentes propósitos en distintas partes, las previsiones de este Código alcanzaran y se aplicarán a cada clase de destino, uso y ocupación, y si hubiese disposición en desacuerdo se aplicará el presente Código, según el criterio del D.E.-

2.4.2 Licencia de uso o habilitación.

2.4.2.1 Obligación de solicitar Licencia

No se podrán utilizar o habilitar o cambiar de uso o destino de una finca, instalación o parte de ella para un propósito cualquiera hasta tanto el interesado no solicite y le sea acordada la licencia respectiva. La solicitud de licencia, previo a otro trámite, será informada por el Departamento de Obras Particulares. La licencia será acordada total o parcialmente, una vez que los diferentes servicios Municipales se haya comprobado que han sido cumplidas las exigencias de este Código y disposiciones vigentes para cada caso. En casos de modificaciones de uso o destino en obras existentes se deberá presentar el correspondiente Plano de Cambio de Destino., en las obras en ejecución podrá presentarlos en el Plano Conforme a Obra. El certificado de inspección final autoriza automáticamente a habilitar o utilizar los Edificios destinados a Vivienda

2.4.3 Alcances del Certificado de Inspección Final.

El certificado de Inspección Final de una Obra otorgado de acuerdo con las prescripciones de este Código, no autoriza al uso o habilitación de esa Obra, hasta tanto sea otorgada la “*Licencia de Uso o Habilitación*”

2.5 DE LAS PENALIDADES

2.5.1. Aplicación de las penalidades.

Cuando no se especifique una determinada penalidad a las infracciones a lo dispuesto en este Código, se penara a los responsables de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable según la gravedad de la falta.
- c) Suspensión en uso de la firma por término variable entre tres (3) meses y diez (10) años.

Las sanciones mencionadas de los ítems a) y c) solo se aplicarán a los Profesionales y Empresas matriculadas.-

2.5.2. Concepto sobre la aplicación de penalidades.

La imposición de penalidades no releva a los infractores del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea, la corrección de irregularidades que la motivaron. Las sanciones establecidas en “*De las Penalidades*”, se refiere exclusivamente a la aplicación de este Código y no tiene relación con otras de carácter Municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza y gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada no podrá ser convertida en otra.-

2.5.3. Escala de determinadas penalidades.

2.5.3.1. Aplicación de apercibimientos por determinadas infracciones.

La Dirección aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en la Obra los documentos aprobados.
- b) Solicitar inspección de trabajos no realizados; o dar aviso de comienzo de Obra cuando la misma no inicio.
- c) No concurrir a una citación en Obra.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por Obra y por infracción. Si la infracción no se corrigiera o se reiterara en la misma Obra, se aplicará multa.-

2.5.3.2 Aplicación de multas por determinadas infracciones

Se aplicará una multa por:

- a) Efectuar en Obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por este Código, pero sin el correspondiente permiso.

- b) Efectuar en Obras autorizadas, trabajos en contravención.
- c) Iniciar Obras sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.
- d) No solicitar en su oportunidad cada inspección reglamentaria.
- e) Impedir el acceso a las fincas de los Inspectores en función.
- f) No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y aceras.
- g) No colocar la valla en condiciones reglamentarias.
- h) Por reincidencia en la falta de documentación aprobada en Obra.
- i) Por reincidencia en solicitar inspecciones de trabajos no realizados o dar aviso de comienzo de Obra, cuando la misma no se inició.
- j) Por reincidencia en no concurrir a una citación en Obra.
- k) Por derrumbes parciales o totales.
- l) Por tergiversar los hechos existentes.
- m) Por depositar materiales en la vereda y/o calzadas y/o obstruir total o parcialmente las mismas.
- n) Por colocar en letreros o carteles de Obra inscripciones de abreviatura, iniciales ambiguas, nombres de personas sin especificación alguna o que arroguen títulos Profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva o cualquier otra leyenda, que a juicio de la Dirección se preste a confusión.
- o) Por no colocar carteles al frente de las Obras dentro del plazo establecido por este Código.
- p) Por incumplimiento a una intimación.
- q) Por no presentar y/o no completar dentro de los plazos establecidos en cada caso los planos y/o documentación exigidos por este Código.-
- r) Por no realizar las obras temporarias de resguardo y protección a terceros (en vía publica y linderos)

2.5.3.3 Aplicación de suspensiones por determinadas infracciones.

Se aplicará suspensión en el uso de la firma.

- a) Por cada cinco apercibimientos: 3 (tres) meses.
Esta suspensión se aplicará siempre y cuando entre el primero y el quinto de los apercibimientos no haya transcurrido un periodo mayor de 365 (trescientos sesenta y cinco) días corridos.
También corresponderá tres (3) meses de suspensión si en un período de tres (3) años consecutivos el Profesional se hiciera pasible a 9 (nueve) apercibimientos.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 3 (tres) meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad o higiene: 3 (tres) meses a 2 (dos) años.
- d) Por ejecutar, con reiteración, Obras no ajustadas a las reglamentaciones técnicas: 1 (un) año.

- e) Cuando se comprueben graves negligencias o dolo del Profesional o Empresa firmante del Expediente de permiso de Obra o no actúe del modo establecido en este Código.
La primera vez: 1 (un) año.
Cada una de las siguientes: 3 (tres) años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias de construcción u otro accidente por negligencia: 1 (un) año a 5 (cinco) años.
- g) Cuando se efectúe en Obra autorizada trabajos de importancia en contravención al presente Código: 1 (un) año a 5 (cinco) años.
La suspensión a que se refiere el presente inciso se aplicará por igual al Constructor, Director de Obra, Empresa y Representante Técnico interviniente, sin perjuicio de la multa que corresponda.
- h) Cuando se compruebe la falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 6 (seis) meses a 5 (cinco) años.-
- i) Cuando se verifique el daño a transeúntes y/o linderos por deficiencias o falta de protección y resguardo a terceros : de 6 (seis) meses a 3 (tres) años
La suspensión a que se refiere el presente inciso se aplicará por igual al Constructor, Director de Obra, Empresa y Representante Técnico interviniente, sin perjuicio de la multa que corresponda.

2.5.3.4 Multas por incumplimiento a una intimación.

Se penará con multa el incumplimiento a una intimación Municipal, motivada por infracciones al presente Código, sin perjuicio de la adopción de otras medidas complementarias que pudieran corresponder.-

2.5.4 Pago de multas aplicadas a Profesionales y Empresas.

Las multas deberán ser abonadas dentro de los plazos que en cada caso se establezcan los cuales se contarán a partir de la respectiva notificación.-

2.5.5 Significado de la suspensión de la firma.

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir o instalar Obras nuevas hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los Expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las Obras con permiso concedido.-

2.5.6 Registro de penalidades.

La Dirección llevara un registro donde anotará a cada Profesional y a cada Empresa las penalidades solicitadas y aplicadas.-

2.5.7 Impedimento para iniciar Obras nuevas.

Dirección dispondrá que los Constructores no podrán iniciar nuevas obras bajo sus firmas en los siguientes casos:

- a) Cuando habiéndose aplicado una multa no haya sido abonada dentro del plazo establecido en el Art. 2.5.4.
- b) Cuando no corrijan una infracción dentro del plazo señalado.
- c) Cuando no comuniquen el cambio de domicilio dentro de los plazos impuestos por éste Código.

El impedimento será levantado una vez desaparecida la causa que la motivó.-

2.5.8 Escala de multas y recargos.

2.5.8.1. Determinación del monto de las multas.

El monto de las multas por infracciones a este Código será el que se establezca en el Código Municipal de Faltas o en el instrumento legal dictado a esos efectos de conformidad con las disposiciones vigentes.

2.5.8.3. Recargo por construcción sin permiso.

Sin perjuicio de las multas u otras sanciones que pudieran corresponder a los responsables, las construcciones que se ejecuten sin permiso Municipal tendrán un recargo del ciento por ciento (100 %) sobre los derechos de construcción respectivos o la que fije la Ordenanza Fiscal e Impositiva.

2.5.8.8. Ampliaciones sin permiso a Obras en construcción con permiso concedido.

No se aplicarán recargos, multas ni sanciones por ampliaciones que se efectúen sin autorización Municipal en las Obras en construcción a las que oportunamente se les hubiera concedido el permiso respectivo, siempre y cuando dichas ampliaciones no excedan del diez por ciento (10 %) de la superficie cubierta aprobada que se encuentre en ejecución.

Si se excedieran las tolerancias mencionadas precedentemente, los recargos y/o multas se aplicarán sobre el total de las Obras construidas sin permiso, las cuales deberán ajustarse a las reglamentaciones vigentes a la fecha en que los responsables declaren las mismas ante la Municipalidad.

Para las ampliaciones que no excedan las tolerancias permitidas por la presente disposición serán de aplicación las reglamentaciones sobre edificación que sirvieron de base para la aprobación del plano original.

No obstante ello los interesados podrán optar por encuadrarse en las disposiciones vigentes a la fecha en que se presenten los planos de dichas ampliaciones si se estimasen que esta circunstancia les resulta más conveniente.

Las ampliaciones en obras con permiso concedido deberán encuadrarse en lo dispuesto en Planos Conforme a Obra , en caso contrario serán consideradas obras en contravención.

En todos los casos será obligatoria la presentación del respectivo plano Conforme a Obra.

2.5.8.9 Recargo sobre Obras sin permiso a las que se conceda Subsistencia.

Cuando se conceda la subsistencia a una Obra en contravención según lo establecido en “*De la Subsistencia de las Construcciones sin Permiso Antirreglamentarias*”, se aplicará al Propietario un recargo igual al doscientos por ciento (200%) sobre los derechos de construcción que hubiesen correspondido si las Obras hubieran sido reglamentarias. o la que fije la Ordenanza Fiscal e Impositiva

2.5.9 Normas de presentación.

2.5.9.1 Modelo de carátulas para planos y cálculos.

Las carátulas para planos y cálculos deberán hacerse de acuerdo a los modelos adjuntos. El Departamento de Obras Particulares queda facultado para modificar dichos modelos cuando así lo considere conveniente, debiendo comunicar tal circunstancia a la Comisión de Código.

2.5.9.2 Medidas y plegados de planos.

El plegado de los planos deberá hacerse de acuerdo a lo indicado en las figuras. Las medidas máximas y mínimas serán las indicadas en el mismo grafico.

2.5.9.3 Planilla de Iluminación y Ventilación.

En la planilla de iluminación y ventilación deberán figurar en los planos para los locales proyectados o modificados

2.5.9.4 Colores y rayados convencionales.

Los colores y rayados convencionales para el dibujo de los planos serán los que se detallan a continuación. La Dirección podrá autorizar que los colores y/o rayados indicados se modifiquen siempre que haya motivo justificado para ello y que los colores o rayados empleados no se presten a confusión.

2.5.9.5 Reemplazo del original por otros materiales o sistemas.

La dirección podrá autorizar la presentación de planos originales en tela, papel transparente, poliéster u otros materiales que resulten aptos para el dibujo y para la obtención de copias, como asimismo la utilización de otras técnicas que pudieran surgir como consecuencia del avance tecnológico.

De la misma manera la Dirección podrá eximir de la presentación de los originales de planos de estructuras cuando los cálculos respectivos hayan sido confeccionados por computadoras. En este caso se admitirán directamente los respectivos formularios impresos de acuerdo a normas y condiciones mínimas que en cada caso fijara la Dirección.

2.6 **NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN EN EDIFICIOS SUBDIVIDIDOS POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

2.6.1 **Características especiales de los planos a presentar.**

La presentación de los planos y trámites referentes a Edificios comprendidos en el régimen de la Ley N° 13.512, se hará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- 1.- La Planilla de Catastro Parcelario deberá llevar dibujada la totalidad del lote con sus medidas, linderos, etc.
- 2.- En la parte reservada para datos de dominio se dejará aclarado: nombre del Copropietario que realiza la ampliación o modificación y los restantes datos de título, vendedor, inscripción, etc.
- 3.- En la planilla de Catastro Parcelario deberá asimismo dejarse aclarado que el Edificio ha sido subdividido según el régimen de la Ley N° 13.512 y el número del plano de subdivisión.
- 4.- En la carátula del plano de Obra deberá dejarse constancia de la división de la propiedad horizontal con el número del plano aprobado y el número de la sub-parcela en que se hace la ampliación.
- 5.- El nombre que figurará en el plano será el del Copropietario que realiza la ampliación o la modificación.
- 6.- En la carátula de plano y en la parte reservada para croquis de ubicación deberá dibujarse la parcela total con sus medidas, como en los casos comunes de construcción.
- 7.- En el balance de la superficie se colocará la superficie total edificada en el lote las de cada unidad funcional y la superficie a edificar.
- 8.- En el plano de Obra deberá dibujarse la planta o plantas que sufren modificaciones o ampliación, pero solo aquellas unidades en las que se realiza el trabajo. Se presentan un corte o todo otro detalle necesario de acuerdo a Código.
- 9.- A fin de dar ubicación dentro de la unidad se acotarán las distancias que existen al frente, contrafrente y costados del lote.

2.6.2 **Documentación complementaria.**

Además del Legajo que se presenta habitualmente deberá asimismo acompañar:

- a) Plano aprobado de la edificación existente total del lote. (Esto es a los efectos de poder controlar si se cumplen con las modificaciones propuestas, no podrán generarse nuevas unidades de vivienda).
- b) Plano de estructura de la construcción existente total a los efectos de verificar su estabilidad con las modificaciones propuestas, siempre y cuando la estructura existente este afectada por dichas modificaciones o ampliaciones.
- c) Plano de subdivisión según el régimen de la Ley N° 13.512 (Propiedad Horizontal) debidamente aprobado o fotocopia certificada del mismo.

- d) Una nota y una copia del plano de Obra, ambos con la firma de todos los Copropietarios, donde se autorizan a realizar las modificaciones y/o ampliaciones.
- e) Una nota, donde el Copropietario o los Copropietarios se comprometan a actualizar, una vez obtenida la inspección final, el respectivo plano de subdivisión

2.6.3 Construcciones sin permiso fuera de la Unidad Funcional que presenta planos.

En caso que al practicarse las respectivas inspecciones se comprobaran que han sido realizadas construcciones sin permiso en el resto de la propiedad, o sea excluyendo la unidad funcional donde se proyecta la ampliación, se hará la denuncia por cuerda separada, haciéndose responsable de las mismas al consorcio de Propietarios.

2.6.4 Construcciones sin permiso en la Unidad Funcional que presenta planos.

En el caso de existir construcciones sin permiso en la unidad funcional donde se proyecta la ampliación y que las mismas no hayan sido declaradas en el plano de obra que se presenta, el responsable de las mismas será el profesional actuante.

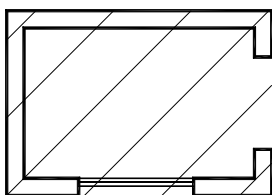
2.6.5 Casos no previstos.

La Dirección resolverá por analogía con los artículos precedentes los casos que no estén estrictamente encuadrados en los mismos.

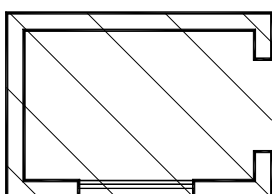
2.6.6 Planos que incluyan la totalidad del Edificio.

El Departamento de Obras Particulares podrá exigir la presentación de la totalidad de lo construido en el predio cuando lo estime conveniente y eximir del cumplimiento de las normas establecidas por los artículos precedentes cuando los planos incluyan la totalidad del Edificio, aun en los casos en que el mismo este sometido al régimen de propiedad horizontal. En todos los casos los planos y demás documentación deberán estar firmados por todos los Copropietarios.

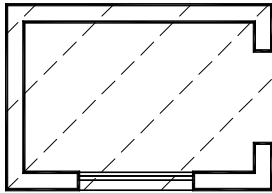
2.6.6.1 Normas de Presentación, Colores y Rayados Convencionales



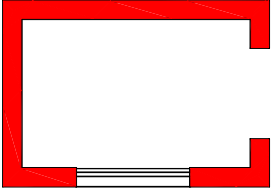
- 1- Existente con plano Aprobado.
Rayado en negro a 45°



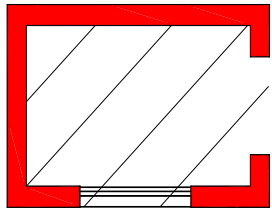
- 2- Existente a liquidar (por ejemplo mayor de 10 años)
Rayado en negro a 45°



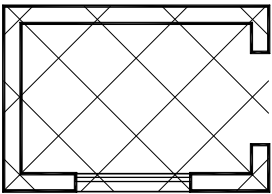
- 3- Obra Ejecutada Sin Permiso Municipal.
Punteado en negro a 45°



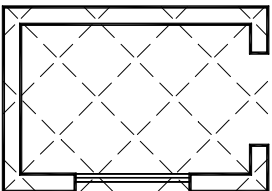
- 4- A Construir
Tabiques y Muros llenos en color rojo.
Color en plano original solamente.



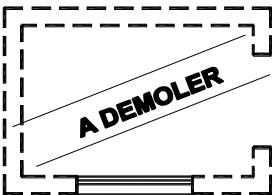
- 5- Superficies aprobadas que se encuentran en construcción.
Tabiques y muros llenos en color rojo.
Rayado en color Rojo a 45°



- 6- Cambio de Techo a ejecutar en Edificio Existente.
Cuadrículado en negro.



- 7- Cambio de Techo Efectuado Sin Permiso Municipal.
Cuadrículado en negro con línea punteada.



- 8- Construcciones a Demoler.
Se dibujaran en color negro con líneas de puntos Muros
dibujadas en línea de trazo y pintadas en Amarillo
Y se colocara la leyenda "A DEMOLER".
O "DEMOLIDA SIN PERMISO".

Modelo de Cartel de Obra

$$b = a + \frac{1}{4} a$$

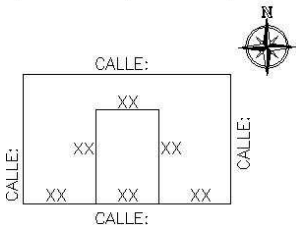
OBRA NUEVA / AMPIACION / DEMOLICION

Proyecto y Dirección
Arquitecto/Ingeniero(Universidad)
Matricula:
Domicilio pfesional:

Construcción
Arquitecto/Ingeniero(Universidad)
Matricula:
Domicilio pfesional:

USO:	Expediente de Obra DOP:	Fecha de permiso:
Zonificación:	Superficie del terreno (m²):	
INDICADORES REGLAMENTARIOS: Superficie cubierta (m²) Factor de Ocupación del Suelo: Factor de Ocupacion Total: Altura Total: Densidad:	A CONSTRUIR: Superficie proyectada (m²) F.O.S. proyectado: F.O.T. adoptado: Altura proyectada: Cant. pisos: Cant. habitantes proyectada:	

2.6.6.2 Carátula de Plano y de Cálculo de Estructura.

18.50					
CORRESPONDE AL EXP. D.O.P. N°			PADRON N°		
PLANO DE OBRA: DESTINO: PROPIEDAD DE:					
CALLE Y N°: PARTIDO DE LANUS:					
CIRC:	SECC:	MANZ:	PARC:	ESCALA 1:100	ZONIFICACION:
				SUPERFICIES	
ANCHO DE CALLE:		RED CLOACAL:		ANTECEDENTES:	
La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca o local.				PROPIETARIO	
NOTAS:				PROY. Y DIRECTOR DE OBRA	
				CONSTRUCTOR	
6.70					
29.70					
9.25			9.25		
18.50					

1,85						
0,19	PLANO DE ESTRUCTURA					
0,70	OBRA PROPIEDAD DE:					
1,02	CALLE y Nº: PARTIDO DE LANÚS ESCALA 1:100					
1,15	TENSIONES					
	ANÁLISIS DE CARGAS SEGÚN REGLAMNTEO TÉCNICO					
	DIRECTOR DE OBRA					
	CONSTRUCTOR					
1,05	0,80					
1,85						
0,19	0,70	0,30	0,72	0,35	0,35	0,45
2,97						