

Corresponde Expte. DE. 7943 - D - 12
HCD 289 - D - 12

Visto:

La Ordenanza obrante a fojas 88/116 el presente expediente, sancionado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 11 de julio de 2012 y

CONSIDERANDO:

Que es necesario dictar la norma legal mediante la cual este Departamento Ejecutivo promulga dicha medida, según lo dispone el artículo 108º, inciso 2º de la Ley Orgánica de las Municipalidades,

Por todo ello, el señor Intendente Municipal del Partido de General San Martín, en uso de sus atribuciones:

DECRETA

ARTÍCULO 1º: PROMÚLGASE bajo el N° 11241/12 la Ordenanza sancionada el día 11 de julio del año 2012, por el Honorable Concejo Deliberante, cuyo texto a continuación se transcribe:

Artículo 1º: Modifícase el Artículo 1.4.4.7. 7º - SE DETALLARÁN NECESARIAMENTE, de la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

1.4.4.7. 7º - SE DETALLARÁN NECESARIAMENTE:

Las plantas de las escaleras indicando la pedada y alzada de los escalones y la altura de paso. Deberán indicarse las especies forestales existentes en el terreno y en la vereda, con el fin de verificar su conservación.

Artículo 2º: Modifícase el Artículo 2.2.2 TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA OBTENER PERMISO DE OBRA en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

2.2.2. TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA OBTENER PERMISO DE OBRA:

Las obras a construir de carácter reglamentario especificadas en el artículo Trabajos que requieren permiso de obra previo a su ejecución (2.2.1.1) requieren tramitar un permiso de obra previo al inicio de los trabajos de construcción.

En caso de ampliaciones que cumplan con los requisitos del artículo Trámite y documentación necesaria para corrección de tela (2.2.4.4.) y que no impliquen trabajos en plantas altas ni armado de andamios, podrá tramitarse como Corrección de tela, siguiendo el procedimiento estipulado en dicho apartado. Se aplicarán los derechos de construcción correspondientes a obra nueva.

Procedimiento para obtener permiso de obra:

1) Comprar Carpeta Legajo de Obra para obra nueva (carpeta azul) en Tesorería General de la Municipalidad, la que incluye todas las planillas y formularios necesarios para la tramitación del expediente.

2) Presentar la Carpeta Legajo de Obra, con los campos indicados en la misma completados, en el Departamento de Catastro, el que procederá a la liberación de la parcela, fijación de la Nomenclatura Oficial y titularidad del inmueble.

A tal fin, se dará ingreso a la carpeta en el Departamento de Catastro con la siguiente documentación:

- a) Título de propiedad o boleto de compra-venta.
- b) Planilla de numeración (si corresponde).
- c) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- d) Copia de plano de obra en papel con fondo blanco (si corresponde).

Duración máxima del trámite: 24 (veinticuatro) horas.

Validez del trámite: 90 (noventa) días.

3) Retirar la Carpeta Legajo de Obra del Departamento de Catastro y presentarla en la Subsecretaría de Ingresos Municipales para obtener la Certificación de Libre Deuda de la parcela correspondiente.

4) Ingresar la Carpeta Legajo de Obra en la DOPOUC (Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro) a los efectos del visado del proyecto, agregando la siguiente documentación:

- a) Prefactibilidad de servicios: agua, cloaca, luz, gas (si corresponde).
- b) Estudio de Impacto Ambiental colegiado (si corresponde).
- c) Plano de obra anterior aprobado (si corresponde).
- d) Una (1) copia del plano de obra en papel con fondo blanco.

En esta instancia se verificará que no existan actas de infracción sobre la parcela, otorga número de legajo a la carpeta, verifica los datos catastrales, que el profesional esté habilitado en el Registro de Profesionales de la DOPOUC, que el plano anterior presentado sea el último registrado, se controla la documentación presentada y realiza el visado del proyecto a la adecuación del mismo a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al profesional para que proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. Una vez visado, el plano se podrá retirar la Carpeta Legajo de Obra.

Duración máxima del trámite: 72 (setenta y dos) horas.

Validez del trámite: 180 (ciento ochenta) días.

5) Pagar en la Subsecretaría de Ingresos Municipales los derechos de construcción, conforme con la Ordenanza Impositiva vigente de acuerdo a la liquidación pertinente. Presentación de la Planilla de Revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación.

6) Presentar en la DOPOUC la Carpeta para controlar el armado de la misma, incluyendo la siguiente documentación:

- a) Planilla de ravalúo municipal.
- b) Planilla de estadísticas.
- c) Plano visado por el colegio profesional.
- d) Certificado de aportes profesionales.
- e) Libre deuda de aportes previsionales del profesional.
- f) Plano visado por el Departamento Técnico.
- g) Plano aprobado anterior o certificación del mismo o de m2.
- h) Plano original en calco de 90gr.
- i) Cuatro (4) copias del plano original en papel con fondo blanco.
- j) Título de propiedad o boleto de compra-venta.
- k) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- l) CD con archivo en autocad del plano original.
- m) Prefactibilidad de servicios: agua y cloaca, luz y gas (si corresponde).
- n) Estudio de Impacto Ambiental colegiado (si corresponde).
- o) Cálculo de estructura colegiado.
- p) Formularios de asesoramiento y registración de instalaciones contra incendios y evacuación (si corresponde).
- q) Plano original en calco de 90 gr de prevención y evacuación contra incendios, aprobado y colegiado (si corresponde).
- r) Cuatro (4) copias en papel con fondo blanco del mismo.

7) Presentar la carpeta en Mesa General de Entradas, obteniendo número de expedientes de obra y permiso de obra provisorio (ver alcance 2.3.1).

8) Mesa General de Entradas girará el Expediente de Obra al Departamento de Catastro, donde se revisa el pago de los derechos de construcción y se procede a la incorporación de la edificación.

9) El Departamento de Catastro girará el Expediente de Obra a la DOPOUC para la aprobación del Plano de Obra. A estos fines, se revisará la documentación presentada y en caso de que el Plano difiera de lo visado oportunamente o introduzca modificaciones, se requerirá al Profesional la adecuación de la documentación.

10) Satisfechos los requisitos previos, el director de la DOPOUC firma el plano aprobado, con lo que queda concebido el permiso de obra definitivo (ver alcances 2.3.1). Se retiran tres (3) copias del plano aprobado.

11) Durante la ejecución de la obra la DOPOUC inspeccionará la obra a fin de verificar el fiel cumplimiento de lo regulado en este Código, mientras que el expediente quedará archivado hasta la solicitud de la Inspección Final de Obra.

12) Una vez finalizada la obra se presentará la Solicitud de Inspección Final de Obra (según artículo 2.5.1.1). En caso de haber introducido modificaciones y/o ampliaciones contempladas

en el artículo 2.4.1 presentará con anterioridad -o en conjunto con la Solicitud de Inspección Final de Obra- la Solicitud de Aprobación de Plano Conforme Obra (según artículo 2.4.1.1).

Artículo 3º: Modifícase el artículo 2.2.3 TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA OBTENER PERMISO DE DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL DE EDIFICIOS en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

2.2.3 TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA OBTENER PERMISO DE DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL DE EDIFICIOS

a) Para la demolición parcial o total de un edificio y la construcción de uno nuevo, se deberán cumplimentar todos los trámites y documentaciones previstos en el artículo trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra (2.2.2), agregando el plano de demolición parcial o total, pagando los derechos correspondientes y presentando el certificado de desratización.

b) Para la demolición parcial o total de un edificio sin obra nueva deberán cumplimentarse todos los trámites y documentaciones previsto en el artículo trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra (2.2.2), caratulando al plano como plano de demolición parcial o total según corresponda. No será necesario presentar la Planilla de revalúo municipal, la planilla de estadísticas ni cálculo de estructura colegiado. Deberá presentar el certificado de desratización.

En caso de no haber planos aprobados de la obra a demoler se la considerará clandestina a demoler. Se deberá registrar la obra según el artículo 2.2.4, Obras Clandestinas, lo que podrá realizarse en el mismo expediente de obra en que se tramita el plano de demolición y de obra nueva, de existir.

En caso de demolición parcial la DOPOUC evaluará la necesidad de presentar plano de bomberos para la construcción remanente.

2.2.4. OBRAS CLANDESTINAS

A los fines de esta norma se considera como “Obras ejecutadas sin permiso” o “Construcción subsistente no declarada” o “clandestina” a aquellas obras que hayan sido ejecutadas sin aviso previo ni trámite de aprobación municipal y posean como mínimo la estructura resistente, los parámetros externos y la cubierta completa. Las obras que no posean alguno de estos rubros terminados serán consideradas como “Obra a construir”, debiendo ajustarse a los procedimientos del trámite para obtener su aprobación y el permiso de obra correspondiente conforme al artículo 2.2.2., debiéndose efectuar si correspondiere los cambios y/o modificaciones y/o demoliciones que le permitan encuadrarse dentro de la condición de obra reglamentaria.

Las construcciones declaradas en los planos de obra o ampliación clandestinas serán tratadas como “Registradas”, siendo lo denunciado exclusiva responsabilidad del propietario y el profesional actuante. La DOPOUC, establecerá todo lo concerniente a su aplicación y procedimiento.

Si las obras a regularizar presentasen condiciones que pudieren afectar la seguridad en cualquiera de sus aspectos, la salubridad o las normas de habitabilidad, de forma directa o indirecta, sean a sus propios habitantes o a terceros, el Municipio dispondrá, previa evaluación fundada, su regularización o caso contrario, su demolición y/o modificación y/o supresión parcial o total. Pudiendo requerir estudios y/o ensayos complementarios, verificación del cálculo estructural, plano de prevención contra incendios y evacuación, estudio de impacto ambiental o cualquier otro que por las características de la obra y/o uso puedan ser requeridos a los efectos de poder evaluar las condiciones de la obra.

En caso de corresponder, se registrará en los planos el compromiso del propietario de adecuar las construcciones a la normativa urbana vigente al momento de la presentación de los planos, para hacerlo efectivo cuando la Municipalidad se lo exija. Para la aprobación de cualquier ampliación de una obra previamente registrada como clandestina antirreglamentaria el proyecto deberá proponer mejoras en las condiciones que la calificaron como tal, las que serán evaluadas por la DOPOUC.

El registro y empadronamiento de estas obras, sólo significa el reconocimiento municipal de su existencia, dada la necesidad de normalizar los registros territoriales del Municipio, pero no implica la aprobación de las mismas ni su habilitación para los usos que se dé a lo construido, dependiendo esto último de los trámites correspondientes, de acuerdo a las normas legales vigentes al momento de iniciar dicho trámite.

El relevamiento de las construcciones a regularizar será con intervención de un profesional y/o técnico de la categoría correspondiente a las normas de los Colegios Profesionales de la Provincia de Buenos Aires, e inscriptos en el pertinente registro de esta Municipalidad.

A los efectos tributarios, se denominará “obras declaradas voluntariamente” a todas aquellas en que el propietario se presente espontáneamente a efectos de regularizar la situación sin que medie denuncia, intimación o requerimiento previo por parte del municipio. Se considerarán además como voluntarias, las presentaciones que surjan de la constitución de los estados parcelarios establecidos en la Ley Provincial 10.707. Asimismo, se denominará “obras detectadas” a aquellas que sean identificadas como resultado de los distintos relevamientos aerofotogramétricos, satelitales, documentales, por la detección de las inspecciones municipales o por la verificación de denuncias producidas por terceros. La Municipalidad procederá a intimar al propietario de forma fehaciente para que proceda a la regularización de obras.

No podrán registrarse este tipo de construcciones cuando las mismas hayan sido objeto de denuncias ante el municipio por parte de vecinos linderos, por su ejecución o ampliación. Tal limitación se extenderá hasta agotar la instancia administrativa. Cumplimentada dicha etapa, y transcurridos 6 (seis) meses de inactividad de las actuaciones por parte del interesado, se podrá dar por caído el reclamo, procediéndose al archivo del expediente.

Estas obras sufrirán los recargos sobre los derechos de construcción y las multas que establezcan las ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes.

La registración de obra clandestina antirreglamentaria será permitida por única vez y en caso de solicitarse una nueva modificación, la misma deberá ajustarse a las normas vigentes.

Artículo 5º: incorporándose los artículos 2.2.4.1 OBRAS REGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO; 2.2.4.2 OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO; 2.2.4.3 TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA REGISTRAR OBRAS EJECUTADAS SIN PERMISO y 2.2.4.4. CORRECCIÓN DE TELA en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, los que quedarán redactado de la siguiente forma:

2.2.4.1 OBRAS REGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO

Se consideran como obras reglamentarias “ejecutadas sin permiso” o “subsistentes” a aquellas obras que hayan sido ejecutadas sin permiso ni trámite previo de aprobación municipal y que cumplan con las disposiciones establecidas por los Códigos de Edificación (Ord. 2712/85) y de Ordenamiento Urbano (Ord. 2971/86), sus modificaciones y ampliaciones. La carátula de los planos que regularizan estas obras se titulará “Plano de Registración de obra subsistente reglamentaria”.

2.2.4.2. OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO

Se consideran como obras antirreglamentarias “ejecutadas sin permiso” o “subsistentes” a aquellas obras que hayan sido ejecutadas sin permiso ni trámite previo de aprobación municipal y que no cumplan con alguna de las disposiciones establecidas por los Códigos de Edificación (Ord. 2712/85) y de Ordenamiento Urbano (Ord. 2971/86), sus modificaciones y ampliaciones. La carátula de los planos que regularizan estas obras se titulará “Plano de Registración de obra subsistente antirreglamentaria”.

Para poder registrarse como antirreglamentarias ejecutadas sin permiso, las obras deberán encontrarse fuera del período de ejecución según lo establecido en el artículo Modificaciones y/o ampliaciones de obra durante su ejecución (2.4); en caso contrario se aplicará el criterio establecido en el artículo Modificación y/o ampliación que no cumpla con normas vigentes (2.4.3).

Queda facultada la Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro, para evaluar todos aquellos casos que revistan características o condiciones constructivas, edilicias, de habitabilidad, usos prohibidos, condicionados o sujetos a normativas específicas para que luego de una evaluación técnica, rechace o condicione a modificaciones o demoliciones parciales o totales para que pueda ser factible su encuadramiento en el presente artículo.

No podrán registrarse este tipo de construcciones en los siguientes distritos (conforme ordenanza N° 2971/86 y modificatorias); Er (Equipamiento recreativo); Ed (Equipamiento deportivo); Rea (Reserva actual) y Rep (Reserva potencial).

No podrán registrarse construcciones antirreglamentarias con destino industrial o de depósitos en los siguientes distritos del Partido (Ordenanza 2971/86 y sus modificatorias y/o ampliatorias): Cp (comercial principal); Cs (comercial secundario); Cl (comercial local); Ra (resistencia de alta densidad); Rm (Residencial densidad media); Rb (residencial de baja densidad); Ru (residencia unifamiliar); Rp (residencial parque); Rue (residencial urbanización especial); Ed (Equipamiento deportivo); Ee (equipamiento específico) y Rc (recuperación).

2.2.4.3 TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA REGISTRAR OBRAS EJECUTADAS SIN PERMISO

1) Comprar Carpeta Legajo de Obra para obras ejecutadas sin permiso (carpeta roja) en Tesorería General de la Municipalidad, la que incluye todas las planillas y formularios necesarios para la tramitación del expediente.

2) Presentar la Carpeta Legajo de Obra, con los campos indicados en la misma, completados, en el Departamento de Catastro, el que procederá a la liberación de la parcela, fijación de la Nomenclatura Oficial y titularidad del inmueble.

A tal fin, se dará ingreso a la carpeta en el Departamento de Catastro Físico con la siguiente documentación:

- a) Título de propiedad o boleto de compra-venta.
- b) Planilla de numeración (si corresponde).
- c) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- d) Copia de plano a registrar en papel con fondo blanco (si corresponde).

Duración máxima del trámite: 24 (veinticuatro) horas.

Validez del trámite: 90 (noventa) días.

3) Retirar la Carpeta Legajo de Obra del Departamento de Catastro y presentarla en la Subsecretaría de Ingresos Municipales para obtener Certificación de Libre Deuda de la parcela correspondiente.

4) Ingresar la Carpeta Legajo de Obra en la DOPOUC a los efectos del visado del proyecto, agregando la siguiente documentación:

- a) Fotos representativas de las ampliaciones a regularizar.
- b) Plano de obra anterior aprobado (si corresponde).
- c) Una (1) copia del plano a registrar en papel con fondo blanco.

En esta instancia se verificará que no existan actas de infracción sobre la parcela, otorga número de legajo a la Carpeta, se verificarán los datos catastrales, que el profesional esté habilitado en el Registro de Profesionales de la DOPOUC, que el plano anterior presentado sea el último registrado en la DOPOUC, se controla la documentación presentada y se realiza el visado del proyecto con respecto a la adecuación del mismo a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al profesional para que se proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. Una vez visado el plano, se podrá retirar la Carpeta Legajo de Obras.

Duración máxima: 72 (setenta y dos) horas.

Validez del trámite: 180 (ciento ochenta) horas.

5) Pegar en la Subsecretaría de Ingresos Municipales los derechos de construcción conforme con la Ordenanza Impositiva vigente de acuerdo a la liquidación pertinente.

Presentación de la Planilla de Revalúo emitida por la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires en el Departamento de Catastro para su verificación.

6) Presentar en la DOPOUC la Carpeta para controlar el armado de la misma, incluyendo la siguiente documentación:

- a) Planilla de revalúo emitida por la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.
- b) Planilla de estadísticas.
- c) Plano visado por el colegio profesional.
- d) Certificado de aportes profesionales.
- e) Libre deuda de aportes previsionales del profesional.
- f) Fotos representativas de las ampliaciones a regularizar.
- g) Plano visado por el Departamento Técnico.
- h) Plano aprobado anterior o certificación del mismo o de m².
- i) Plano original en calco de 90 gr.
- j) Cuatro (4) copias del plano original en papel con fondo blanco.
- k) Título de propiedad o boleto de compra-venta.
- l) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- m) CD con archivo en autocad del plano original.
- n) Formularios de asesoramiento y registración de instalaciones contra incendios y evacuación (si corresponde).
- o) Plano original en calco de 90 gr de prevención y evacuación contra incendios, aprobado y colegiado (si corresponde).
- p) Cuatro (4) copias en papel con fondo blanco del mismo.

7) Presentar la Carpeta en Mesa General de Entradas, obteniendo número de expediente.

8) Mesa General de Entradas girará el expediente de obra al Departamento de Catastro, donde se revisa el pago de los derechos de construcción y se procede a la incorporación de la edificación.

9) El Departamento de Catastro girará el expediente de obra a la DOPOUC para la registración del plano. A estos fines, se revisará la documentación presentada y en caso de que el plano difiera de lo visado oportunamente, se requerirá al profesional la adecuación de la documentación.

10) Satisfechos los requisitos previos, la DOPOUC firma el plano registrado y habilita al retiro de tres (3) copias del plano registrado.

11) Una vez finalizada la obra, se presentará la Solicitud de Inspección Final de Obra Clandestina (según artículo 2.5.2). En caso de que la obra estuviera terminada al momento de

solicitar la registraci3n de la misma, se podr1 solicitar la Inspecci3n Final de Obra Clandestina en el momento de dar ingreso a la Carpeta Legajo por Mesa General de Entradas.

2.2.4.4. CORRECCI3N DE TELA

Se permitir1 la correcci3n de planos ya aprobados o "correcci3n de tela" en los casos de obras ejecutadas sin permiso que cumplan con los siguientes requisitos:

- Superficie cubierta no mayor a 25 m²
- Superficie semicubierta no mayor a 50 m²
- Superficie demolida no mayor a 75 m²
- Modificaciones internas de muros y tabiques no mayores a 75 ml ni 200 m²

La Direcci3n de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro realizar1 la evaluaci3n previa de cada caso en particular y podr1 exigir rehacer el original en formato digital, cuando una nueva correcci3n resulte impracticable debido al estado de plano obrante en el Archivo T3cnico.

Queda establecido que para el caso de incorporaci3n de superficie de distinta 3ndole (cubierta, semicubierta, demolida) la suma de las superficies admitidas ser1 la resultante de multiplicar los metrajes de las mismas, por el valor de derecho de construcci3n por metro cuadrado que le corresponda, m1s el recargo establecido en la Ordenanza Impositiva vigente. Dicho valor deber1 ser igual o menor que el resultante de multiplicar al m1ximo permitido de superficie cubierta (25 m²), por el valor de derecho de construcci3n por metro cuadrado que le corresponde, m1s el recargo establecido en la citada Ordenanza.

Para la correcci3n de tela tambi3n se distinguir1n las obras en reglamentarias y antirreglamentarias, correspondiendo abonar derechos de construcci3n diferenciales seg1n establezca la Ordenanza Impositiva vigente, y se aplicar1n las restricciones previstas en los art3culos 2.2.4.1 para obras reglamentarias y 2.2.4.2 para obras antirreglamentarias.

Podr1n realizar las tramitaciones de correcci3n de planos aprobados los propietarios de la finca en cuesti3n y sus apoderados designados para tal fin.

Tr1mite y documentaci3n necesaria para correcci3n de tela

1) La correcci3n de tela se solicitar1 mediante una nota de alcance al expediente de obra que ser1 presentada en Mesa General de Entradas.

2) Presentar en la DOPOUC la solicitud de correcci3n de tela para verificar el armado de la misma, incluyendo la siguiente documentaci3n:

- a) Solicitud de correcci3n de tela.
- b) T3tulo de propiedad o boleto de compra-venta.
- c) Fotocopia del DNI.
- d) Recibo de pago de tasa ALSMI.
- e) Libre deuda de tasas municipales.
- f) Croquis con modificaci3n de uso.

- g) Plano de subdivisión en propiedad horizontal (si corresponde).
- h) Autorización de copropietarios (si corresponde).

3) Presentar la solicitud de corrección de tela en Mesa General de Entradas, la que la girará como nota de alcance al expediente de obra al Departamento de Catastro, donde se verifican los datos catastrales y, en caso de subdivisión en propiedad horizontal, la autorización de la totalidad de los copropietarios.

4) El Departamento de Catastro gira la nota de alcance a la DOPOUC, donde se desarchiva el expediente de obra para adjuntar la documentación recibida. Se verifica que las modificaciones y/o ampliaciones realizadas se encuadran dentro de los alcances del artículo Trámite y documentación necesaria para corrección de tela (2.2.4.4) y se realiza el visado del proyecto con respecto a la adecuación del mismo a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al propietario para que proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. Se elabora la planilla de liquidación de derechos de construcción en base a las modificaciones y/o ampliaciones realizadas, consignando si la obra es reglamentaria o antirreglamentaria.

5) Pago en la Subsecretaría de Ingresos Municipales de los derechos de construcción, conforme con la Ordenanza Impositiva vigente y timbrado del plano original a presentar. En caso de modificar la superficie aprobada originalmente, se presenta un nuevo revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación.

Se presenta en la DOPOUC, para ser incorporada al expediente de obra la siguiente documentación:

- a) Planilla de revalúo municipal en caso de modificar superficie.
- b) Planilla de liquidación de derechos de construcción.
- c) Plano original en calco de 90 gr.
- d) Cuatro (4) copias del plano original en papel con fondo blanco.
- e) CD con archivo en autocad del plano original.

6) Se revisará la documentación presentada para la aprobación del plano. En caso de que el plano presentado difiera de lo visado, oportunamente se requerirá al propietario la adecuación de la documentación.

7) En caso de que se modifique la superficie aprobada originalmente, se girará el expediente al Departamento de Catastro para que incorpore las modificaciones.

8) Satisfechos los requisitos previos, el director de la DOPOUC firma el plano aprobado. Se retiran tres (3) copias del plano. En caso de que se haya solicitado inspección final de obra en conjunto con la solicitud de corrección de tela y se haya incorporado la documentación correspondiente en el alcance de expediente presentado, se procederá a realizar dicha inspección cumplimentando con el artículo 2.5.2. En caso contrario, el expediente quedará depositado en el archivo de la DOPOUC hasta la solicitud de Inspección Final de Obra.

2.2.4.5 OBRAS ANTERIORES AL AÑO 1960

Las obras clandestinas construidas con anterioridad al año 1960, cuyo destino sea vivienda unifamiliar y con una superficie menor a 150 m² podrán registrarse pagando derechos de construcción diferenciales, que a estos fines fijará la Ordenanza Impositiva vigente. Se demostrará la antigüedad del inmueble con el revalúo que emite la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires o equivalente. La DOPOUC realizará una inspección de la construcción declarada para verificar la veracidad de lo declarado en la documentación presentada. Las obras se registrarán según el trámite del artículo trámite y documentación necesaria para registrar obras ejecutadas sin permiso (2.2.4.3).

Artículo 6º: Incorpóranse los artículos 2.2.6 RECONSTRUCCIÓN DEL PLANO DE OBRA, 2.2.7. Trámite y documentación necesaria para cambio de TECHO y 2.2.8 CAMBIO DE DESTINO en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

2.2.6 RECONSTRUCCIÓN DEL PLANO DE OBRA

Cuando un expediente de obra hubiera resultado dañado o destruido como consecuencia del incendio producido del edificio de la Municipalidad en el año 1970 o se hubieran perdido, se permitirá la reconstrucción del plano de obra.

En caso de que el propietario cuente con una copia del plano de obra aprobado en buen estado de conservación, se permitirá realizar una copia del plano en calco para reconstruir el expediente municipal, siempre y cuando la magnitud de la obra no exija, a juicio de la DOPOUC, presentar documentación adicional.

En caso de que el propietario no cuente con una copia del plano de obra aprobado o no se encuentre en buen estado de conservación, pero la obra se encuentre asentada en los libros de registro del archivo de la DOPOUC o el número de expediente de obra en las planchetas del mismo archivo y se presenta una planilla de revalúo emitida por la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires que permita certificar la fecha de incorporación de la construcción y su superficie, se permitirá iniciar el trámite de Reposición de Tela. El mismo se realizará siguiendo los pasos del Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra, artículo 2.2.2, con la diferencia de que no se requiere de profesional interviniente y la documentación asociada a la participación de este, siempre y cuando la magnitud de la obra no exija, a juicio de la DOPOUC, presentar documentación adicional. Se exige al propietario del pago de los derechos de construcción. El visado del plano se hará en función del cumplimiento de las normas de presentación de planos y no de las normas del código por tratarse de obras que fueron aprobadas oportunamente.

En caso de que el propietario no cuente con una copia del plano de obra aprobado o no se encuentre en buen estado de conservación y la obra no se encuentre asentada en los libros del registro del archivo de la DOPOUC ni el número de expediente para la obra en cuestión, por lo que se tratará como un caso de registración de obra clandestina según lo estipulado por el artículo 2.2.4 Obras Clandestinas.

2.2.7 TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA CAMBIO DE TECHO

Se define como “Cambio de techo” a aquella superficie cubierta o semicubierta que, encontrándose previamente aprobada, se pretenda reemplazar su cubierta, cualquiera sea su tipo y material, por otro similar o distinta, en cuanto a su tipo, estructura o material. Siempre que cumpla con las condiciones que se establecen a continuación.

Para el caso de tratarse de industrias, depósitos, comercios o servicios, vivienda unifamiliar o multifamiliar u oficinas con superficie existente aprobada o registrada, que posean una cubierta que no sea de hormigón o similar de tipo plano, se admitirá el reemplazo por una estructura de hormigón o similar de tipo plano, hasta cubrir el valor máximo admitido del F.O.S. para la zona, declarando la demolición de dicha superficie y como obra a construir la nueva estructura.

Sobre la superficie existente aprobada o registrada que supere el valor de F.O.S establecido o que invada el pulmón de manzana, el retiro obligatorio de fondo u otro retiro, se admitirá el “cambio de techo” de dicha superficie reemplazándola por otra cubierta con terminación de chapa metálica, tejas o similar.

Complementariamente, en caso de que la superficie existente aprobada o registrada se trate de una cubierta que no sea de hormigón o similar de tipo plano, podrá efectuarse el “Cambio de techo”, reemplazando la totalidad de la superficie referida.

Para los casos referidos en el presente artículo, será admitido un incremento en la altura interior original de la planta afectada por el “Cambio de techo”, conforme los valores máximos establecidos en la siguiente tabla, tomándose como base la altura libre mínima interior:

ALTURA LIBRE MÍNIMA INTERIOR	PORCENTAJE DE INCREMENTO DE ALTURA	
	Industrias, depósitos, comercios o servicios	Vivienda unifamiliar o multifamiliar, oficinas
Hasta 3.00 M	80%	40%
Hasta 4.00 M	60%	30%
Hasta 6.00 M	40%	20%
Hasta 8.00 M	20%	10%
Más de 8.00 M	10%	5%

En caso de que la cubierta esté compuesta por paños de diferente altura, el procedimiento se aplicará a cada paño. En caso de querer unificar cubiertas de diferente altura en un solo paño, la altura máxima de la nueva cubierta resultará de sumar la altura máxima permitida para cada paño considerado individualmente ponderada por el porcentaje que la superficie que cubre representa de la superficie que cubrirá el techo unificado.

Las alturas resultantes de la aplicación de los valores de la tabla precedente y el procedimiento para unificar paños de cubierta, tendrán como límite la altura máxima de fachada establecida por las normas de tejido.

Queda facultada la Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro, para resolver ya sea por analogía o mejor criterio, todo caso no contemplado en el presente o que por sus características revista una condición particular.

Para solicitar el cambio de techo, se deberán cumplimentar todos los trámites y documentaciones previstos en el artículo Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra (2.2.2).

2.2.8. CAMBIO DE DESTINO

Serán aceptados los cambios de destino totales o parciales de edificaciones ya aprobadas siempre que el uso propuesto sea permitido en la zona que se trate y se respeten las condiciones exigidas para el mismo según las reglamentaciones, cumplan normas actuales de iluminación y ventilación o se correspondan a locales de igual categoría a los reemplazados si estos fueran aprobados de acuerdo a normativas vigentes al momento de su aprobación.

Artículo 7º: Reemplázase el texto del artículo 2.3.1. CONCESIÓN DEL PERMISO PARA EJECUTAR LA OBRA en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, por el siguiente:

2.3.1 CONCESIÓN DEL PERMISO PARA EJECUTAR LA OBRA

El permiso provisorio de obra y/o trabajo queda concedido, autorizando la iniciación de los trabajos preliminares (demolición, limpieza de terreno, fijación de cartel de obra, ejecución del vallado reglamentario, construcción del obrador, solicitud de servicios, etc), bajo la exclusiva responsabilidad del profesional o técnico interviniente, una vez iniciado el expediente de obra en Mesa General de Entradas.

En los casos de permisos de demolición y antes de su autorización, deberá darse intervención al área competente en materia de preservación patrimonial edilicia a los fines de elaborar un informe, en un plazo máximo de 5 días, sobre las eventuales restricciones al dominio que posea el inmueble, en esta materia.

El permiso definitivo para la ejecución de los trabajos proyectados, incluyendo la excavación y submuración, se otorgará con la aprobación del plano de obra en el expediente.

Artículo 8º: Reemplázase el texto del artículo 2.4 MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRA DURANTE SU EJECUCIÓN en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, por el siguiente:

2.4. MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRA DURANTE SU EJECUCIÓN

Se considerará como período de ejecución de una obra al transcurrido entre la obtención del permiso de obra y la confección del certificado de inspección final de obra, el desistimiento del permiso concebido por parte del propietario o que se haya decretado la paralización de la

obra. En caso de que no se haya realizado algunos de estos trámites, se considerará período de ejecución de la obra a los diez años posteriores a la obtención del permiso de obra..

Artículo 9º: Reemplázase el texto del artículo 2.4.1 MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA POR SU DIRECTOR por el siguiente 2.4.1 MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE NO REQUIERE PERMISO PREVIO en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

2.4.1. MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE NO REQUIERE PERMISO PREVIO

a) Una obra con permiso de construcción como obra “a construir” puede ser modificada y/o ampliada durante su ejecución, sin necesidad de un permiso previo, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1) Que no implique una variación superior al 5% de la superficie originalmente aprobada “a construir”, siempre que la variación no supere los siguientes valores:

- 50 m² para vivienda unifamiliar
- 125 m² para vivienda multifamiliar y comercio
- 200 m² para industria

2) Que a juicio de la DOPOUC no implique un cambio sustancial de proyecto y de uso.

3) Que cumpla con las disposiciones vigentes al momento de la aprobación de los planos o al momento de la presentación de las modificaciones, en materia de construcción, de uso y ocupación de suelo.

4) Para aprobar las modificaciones y/o ampliaciones se deberá presentar una Solicitud de Aprobación de Plano Conforme Obra (2.4.1.1) una vez terminados los trabajos de construcción.

b) Para tramitar modificaciones y/o ampliaciones de una obra que cumplan con las normas vigentes pero no se encuadren dentro del presente artículo se deberá seguir lo prescripto por el artículo 2.4.2.

Artículo 10º: Incorpórase el artículo 2.4.1.1 SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANO CONFORME OBRA en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

2.4.1.1. SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANO CONFORME OBRA

1) La aprobación de plano conforme obra se solicitará mediante una nota de alcance al expediente de obra que será presentada en Mesa General de Entradas.

2) Para conformar la nota de alcance se presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud de aprobación de plano conforme obra.
- b) Una (1) copia del plano conforme obra en papel con fondo blanco.

3) Mesa General de Entradas girará la nota de alcance a la DOPOUC, donde se procederá a desarchivar el expediente de obra e incorporar la documentación recibida.

4) Se verificará que las modificaciones y/o ampliaciones realizadas se encuentran dentro de los alcances del artículo Modificación y/o ampliación de una obra por su director (2.4.1) y realiza el visado del proyecto con respecto a la adecuación del proyecto a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al profesional para que proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. Se elabora la planilla de liquidación de derechos de construcción en base a las modificaciones y/o ampliaciones realizadas.

5) El jefe de área firma el plano visado, habilitando al profesional a presentar la documentación requerida para la aprobación del plano.

6) Pago en la Subsecretaría de Ingresos Municipales de los derechos de construcción, conforme con la Ordenanza Impositiva vigente y timbrado del plano original a presentar. En caso de modificar la superficie aprobada originalmente, se presenta un nuevo revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación.

7) Se presenta en la DOPOUC, para ser incorporada al Expediente de Obra, la siguiente documentación:

- a) Planilla de revalúo municipal en caso de modificar superficie.
- b) Planilla de liquidación de derechos de construcción.
- c) Plano visado por el colegio profesional.
- d) Certificado de aportes profesionales.
- e) Libre deuda de aportes previsionales del profesional.
- f) Plano visado por el Departamento Técnico.
- g) Plano original en calco de 90gr.
- h) Cuatro (4) copias del plano original en papel con fondo blanco.
- i) Autorización de copropietarios (si corresponde).
- j) Cd con archivo en autocad del plano original.
- k) Prefactibilidad de servicios: agua y cloaca, luz, gas (si corresponde).
- l) Estudio de Impacto Ambiental colegiado (si corresponde).
- m) Cálculo de estructura colegiado (si corresponde).
- n) Formularios de asesoramiento y registración de instalaciones contra incendios y evacuación (si corresponde).
- o) Plano original en calco de 90 gr de prevención y evacuación contra incendios, aprobado y colegiado (si corresponde).
- p) Cuatro (4) copias en papel con fondo blanco del mismo.

8) Se revisará la documentación presentada para la aprobación del plano. En caso de que el plano presentado difiera de lo visado oportunamente se requerirá al profesional la adecuación de la documentación.

9) En caso de que se modifique la superficie aprobada originalmente se girará el expediente al Departamento de Catastro para que incorpore las modificaciones.

10) Satisfechos los requisitos previos, el director de la DOPOUC firma el plano aprobado. Se retiran tres (3) copias del plano. En caso de que se haya solicitado Inspección Final de Obra en conjunto con la aprobación de plano conforme obra y se haya incorporado la documentación correspondiente en el alcance de expediente presentado, se procederá a realizar dicha inspección cumplimentando con el artículo 2.5.1.1 desde el punto cuatro (4). En caso contrario, el expediente quedarán depositado en el archivo de la DOPOUC hasta la solicitud de Inspección Final de Obra.

Artículo 11º: reemplázase el texto del artículo 2.4.2 AMPLIACIONES O MODIFICACIONES QUE NO CUMPLAN NORMAS VIGENTES en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, por el siguiente: 2.4.2 MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE REQUIERE PERMISO PREVIO:

2.4.2 MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE REQUIERE PERMISO PREVIO

En caso de que las modificaciones y/o ampliaciones a introducir en el curso de una obra superen las limitaciones impuestas en el artículo Modificación y/o ampliación de obra que no requiere permiso previo (2.4.1) y cumplan con las disposiciones vigentes al momento de la aprobación de los planos o al momento de la presentación de las modificaciones, en materia de construcción, de uso y ocupación de suelo, se deberá presentar una Solicitud de Permiso de Modificación y/o Ampliación de Obra durante su ejecución (2.4.2.1), previo al inicio de los trabajos.

2.4.2.1 SOLICITUD DE PERMISO DE MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE OBRA DURANTE SU EJECUCIÓN

1) Solicitar el permiso de modificación y/o ampliación de obra durante su ejecución mediante una nota de alcance al expediente de obra que será presentada en Mesa General de Entradas con la siguiente documentación:

- a) Solicitud de permiso de modificación y/o ampliación de obra durante su ejecución.
- b) Una (1) copia del plano de obra en papel con fondo blanco.

2) Mesa General de Entradas girará la nota de alcance a la DOPOUC, la que procederá a desarchivar el expediente de obra e incorporar la documentación recibida.

3) Se realiza el visado del proyecto con respecto a la adecuación del mismo a las normas edilicias, reglamentaciones técnicas y anexos. Si se producen observaciones se informará al profesional para que proceda a corregirlas a efectos de poder continuar con el trámite. SE elabora la planilla de liquidación de derechos de construcción en base a las modificaciones y/o ampliaciones realizadas.

- 4) El jefe de área firma el plano visado, habilitando al profesional a presentar la documentación requerida para la aprobación del plano.
- 5) Pagar en la Subsecretaría de Ingresos Municipales los derechos de construcción, conforme con la Ordenanza Impositiva vigente de acuerdo a la liquidación pertinente. Presentación de la planilla de revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación y timbra el plano original a presentar. En caso de modificar la superficie aprobada originalmente, presenta un nuevo revalúo en el Departamento de Catastro para su verificación.
- 6) Presentar, en la DOPOUC, para ser incorporada al Expediente de Obra la siguiente documentación:
 - a) Planilla de revalúo municipal en caso de modificar superficie.
 - b) Planilla de liquidación de derechos de construcción.
 - c) Plano visado por el colegio profesional.
 - d) Certificado de aportes profesionales.
 - e) Libre deuda de aportes previsionales del profesional.
 - f) Plano visado por el Departamento Técnico.
 - g) Plano original en calco de 90 gr.
 - h) Cuatro (4) copias del plano original en papel con fondo blanco.
 - i) Unificación de lotes en caso de que la ampliación de obra y la ya aprobada afecten a más de una parcela.
 - j) Autorización de copropietarios (si corresponde).
 - k) CD con archivo en autocad del plano original.
 - l) Prefactibilidad de servicios: agua y cloacas, luz, gas (si corresponde).
 - m) Estudio de impacto ambiental colegiado (si corresponde).
 - n) Cálculo de estructura colegiado (si corresponde).
 - o) Formularios de asesoramiento y registración de instalaciones contra incendios y evacuación.
 - p) Plano original en calco de 90 gr de prevención y evacuación contra incendios, aprobado y colegiado (si corresponde).
 - q) Cuatro (4) copias en papel con fondo blanco del mismo.

7) Se revisará la documentación presentada para la aprobación del plano. En caso de que el plano presentado difiera de lo visado oportunamente se requerirá al profesional la adecuación de la documentación.

8) En caso de que se modifique la superficie aprobada originalmente se girará el expediente al Departamento de Catastro para que incorpore las modificaciones.

9) Satisfechos los requisitos previos, el director de la DOPOUC firma el plano aprobado. Se retiran tres (3) copias del plano.

A continuación se procederá como lo establece el artículo 2.2.2 “Trámite y documentación necesaria para obtener permiso de obra” desde el punto 11 en adelante.

Artículo 13º: Incorpórase el artículo 2.4.3 MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN QUE NO CUMPLA CON LAS NORMAS VIGENTES, en la ordenanza N° 2172/85, Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

2.4.3 MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN QUE NO CUMPLA CON LAS NORMAS VIGENTES

Cuando las ampliaciones o modificaciones no cumplan con las disposiciones vigentes en materia de construcción, uso y ocupación de suelo, la DOPOUC ordenará la inmediata adecuación a dicha reglamentación en un plazo máximo de sesenta (60) días corridos. En caso de ser necesario, se paralizarán las obras hasta determinar el grado de infracción y su forma de adecuación a lo establecido en el artículo N° 2.4.1 MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE NO REQUIERE PERMISO PREVIO, con informe previo de la Comisión Honoraria Permanente.

En caso de que las ampliaciones o modificaciones se hallaran consumadas, serán consideradas obra clandestina antirreglamentaria según el artículo 2.2.4.2 OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO. En caso de tratarse de construcciones con destino a vivienda unifamiliar o multifamiliar de hasta tres unidades, se procederá a registrarlas según lo establece el artículo citado. Para los otros casos, el propietario deberá optar entre:

a) Adecuar las obras para que puedan encuadrarse en lo establecido por el artículo 2.4.1. MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE UNA OBRA QUE NO REQUIERE PERMISO PREVIO.

b) Englobar la parcela en que se ha ejecutado la obra con el terreno necesario para cumplir con los indicadores que se excedieron, en caso de ser posible, para lo que se presentará una propuesta a ser considerada por la DOPOUC, previo a poder registrar la obra como clandestina reglamentaria según lo establece el artículo 2.2.4.1 OBRAS REGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO.

c) Pagar las multas que se establecen en el código fiscal impositivo para estos casos, previo a poder registrar la obra como clandestina antirreglamentaria según lo establece el artículo 2.2.4.2 OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS EJECUTADAS SIN PERMISO.

Artículo 14º: Reemplazase el texto del artículo 2.5.1 INSPECCIÓN FINAL DE OBRA por el siguiente: 2.5.1 INSPECCIÓN FINAL DE OBRA NUEVA en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

2.5.1 INSPECCIÓN FINAL DE OBRA NUEVA

Dentro de los sesenta (60) días hábiles de concluida la obra el director de la misma y el propietario deberán solicitar la inspección final declarando que la obra se halla totalmente terminada y totalmente de acuerdo a los planos aprobados o conforme a obra, cualquier falta a esa declaración hará pasibles a ambos de las penalidades previstas en el Capítulo 3.

En caso de ser destinado el edificio al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad horizontal), se deberá acompañar una copia por cada una de las unidades funcionales, que no abonarán sellado, las que una vez aprobadas deberán ser entregadas a cada uno de los copropietarios.

El profesional quedará desligado de la obra una vez firmado el Certificado de Inspección Final de Obra.

Artículo 15º: Incorporase el artículo 2.5.1.1. SOLICITUD DE INSPECCIÓN FINAL DE OBRA en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

2.5.1.1. SOLICITUD DE INSPECCIÓN FINAL DE OBRA:

1) La inspección final de obra se solicitará mediante una nota de alcance al expediente de obra que será presentada en Mesa General de Entradas.

2) Para conformar la nota de alcance se presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud de Inspección Final de Obra.
- b) Dos (2) copias del certificado de inspección final.
- c) Copia autenticada de la planilla de revalúo emitida por la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.
- d) Certificado de cumplimiento de normas profesionales según la modalidad del colegio respectivo.
- e) Certificado de conformidad emitido por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de General San Martín (si corresponde).

3) Mesa General de Entradas girará la nota de alcance a la DOPOUC, donde se procederá a desarchivar el expediente de obra e incorporar la documentación recibida.

4) Se realizará la Inspección Final de Obra, verificando que la construcción se encuentre terminada y sea en todo concordante con el plano original aprobado (2.2.2.) o el plano conforme obra aprobado (2.4.1.1) o el plano de modificación y/o ampliación de obra

aprobado (2.2.4), dando por aprobada la inspección. En caso de existir diferencias se observarán al Profesional y se procederá según el artículo 2.4.

5) Se sellará el plano original aprobado o el plano conforme obra aprobado o el plano de modificación y/o ampliación de obra aprobado, según corresponda y también las copias del mismo, tanto las que obra en el expediente como las que se retiró oportunamente, con una leyenda que certifique que la obra construida guarda fidelidad respecto al plano. Se completarán las dos copias del Certificado de Inspección Final de Obra y entregará una copia.

6) Una vez aprobada la Inspección Final de Obra y extendió el Certificado de Inspección Final de Obra, la DOPOUC procederá al archivo del expediente.

Artículo 16º: Reemplazase el texto del artículo 2.5.2 INSPECCIÓN FINAL DE OBRAS CLANDESTINAS en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, por el siguiente:

2.5.2 INSPECCIÓN FINAL DE OBRAS CLANDESTINAS

En los casos de obras clandestinas, la DOPOUC extenderá el “Certificado de Inspección Final de Obras” siempre que exista la total correspondencia entre el plano presentado y la obra construida clandestinamente. Se dejará constancia en el Certificado de Inspección Final si la obra cumple o no las normas vigentes en la materia, a cuyos fines se calificará de “Reglamentaria” (Artículo 2.2.4.1) o “Antirreglamentaria” (Artículo 2.2.4.2).

Si la obra construida clandestinamente no se ajustara a lo declarado en el plano de obra clandestina, no se aceptará la presentación de un plano conforme a obra, considerándose que toda diferencia en el plano presentado es una nueva obra clandestina.

Para solicitar la Inspección Final de Obra clandestina se seguirán los pasos del artículo 2.5.1.1 usando los planos de obra registrada.

Artículo 17º: Reemplazase el texto del artículo 2.9.1 Documentos necesarios para tramitar modificaciones y/o ampliaciones en edificios divididos por el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad horizontal) en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, por el siguiente:

2.9.1 REQUISITOS PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES EN EDIFICIOS DIVIDIDOS POR EL RÉGIMEN DE LA LEY 13.512 (PROPIEDAD HORIZONTAL)

Serán exigibles:

- a) Todos los necesarios para obtener permiso de obra nueva (Art.2.2.2) o registración de obras reglamentarias ejecutadas sin permiso (art 2.2.6.1).
- b) El plano comprenderá la totalidad de las unidades funcionales de la parcela sobre la que se constituyó el consorcio.
- c) Autorización de todos y cada uno de los miembros del consorcio para realizar las obras presentadas, certificado por Escribano Público, la que podrá designar un representante en el consorcio, el que podrá firmar en representación del propietario

en las tramitaciones. Si no hubiere designado representante, los planos deberán ser firmados por la totalidad de los condóminos.

- d) Esta certificación deberá acreditar que los firmantes son la totalidad de los propietarios y que sus firmas son auténticas, como así también que conocen las restricciones respecto a F.O.S, F.O.T y número de dormitorios permitidos para el predio en cuestión.

Artículo 18º: Reemplazase el texto del Capítulo 3 en la ordenanza N° 2712/85, Código de Edificación, por el siguiente:

Capítulo 3

3.1 DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

3.1.1. OBLIGACIÓN GENERAL

El Propietario, Constructor, Director de Obra, Instalador o Relevador, por el sólo hecho de estar comprometido en los alcances de este código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a éstos sujetos, cumplir o hacer cumplir los preceptos de este código y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados, tener capacidad legal para obligarse. Podrá delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas a trámites administrativos de los expedientes en curso toda vez que sean designados como gestor mediante autorización con validez máxima de 2 años, la que será extendida mediante el sellado municipal que corresponda.

3.1.2. CATEGORÍA DE LOS PROFESIONALES

La categoría de los Directores de Obra, Constructores, Instaladores y Relevadores será motivo de reglamentación por obra del D.E. conforme a las leyes y decretos que reglamenten el ejercicio de cada una de las profesionales habilitadas a estos efectos así como reglamentará cuáles serán los trabajos que podrá llevar a cabo el propietario con su sola firma.

Un equipo de profesionales podrá firmar en forma conjunta los planos municipales como Directores de Obra, como Constructores o como Relevadores, en función de lo cual serán solidariamente responsables.

3.1.3 EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales correspondientes a los constructores, siempre que tengan el frente de la obra a un Director Técnico, con su habilitación municipal respectiva. Las empresas registrarán su nombre, características comerciales y las de su director técnico.

La categoría de la empresa será la del Director Técnico que en cada caso intervenga. Los documentos del proyecto llevarán la firma del Director Técnico de la Empresa.

3.1.4 RESPONSABILIDADES

El director de obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del certificado de inspección final de obra (2.5.1). El constructor tendrá las mismas responsabilidades especificadas para el director de obra.

3.2 REGISTRO DE PROFESIONALES

La Dirección de Obras Particulares llevará un registro actualizado de los profesionales, empresas y gestores que intervengan en los procesos de desarrollo urbano en el que deberán registrarse los autógrafos, datos personales y la documentación necesaria para categorizarlos u habilitarlos para actuar en las tramitaciones correspondientes.

3.2.1 INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

Los profesionales sólo podrán actuar una vez inscriptos en el registro de profesionales referido. Al solicitarse la inscripción, se indicará en forma completa su nombre y apellido, su DNI, su número de CUIT o CUIL, su domicilio, sus números telefónicos y direcciones electrónicas, su título profesional habilitante, la fecha y la casa de estudios que lo emitió, el certificado que lo habilite para el ejercicio profesional extendido por el Colegio Profesional respectivo y una foto carnet. Los Constructores y Empresas Constructoras, abonarán al inscribirse los derechos que a tal efecto determine la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

3.2.2. DOMICILIO

Los profesionales y/o empresas deberán constituir domicilio dentro del radio del partido, bajo apercibimiento de caducidad de la inscripción. Cuando haya un cambio de domicilio, de teléfono o de dirección electrónica, se comunicará dentro de los 5 días hábiles de producido, por carta certificada, por telegrama colacionado o personalmente a la Dirección de Obras Particulares.

3.2.3. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

El propietario puede cambiar de Director de obra, Constructor, Empresa o relevador. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La Dirección de Obras Particulares aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna, y en la misma fecha, notificará por cédula al reemplazado.

La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último, originada por su actuación en la obra que abandona, podrá ser dejada sin efecto. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección de Obras Particulares ordene.

La Municipalidad reconoce a los profesionales y empresas el derecho de retirar su actividad profesional de una obra siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario. Una vez concedido el retiro se notificará por cédula o carta certificada con aviso de retorno al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la Dirección de Obras Particulares el reemplazante propuesto.

3.3. DE LAS PENALIDADES

El juzgamiento de las faltas o infracciones cometidas por los profesionales: Directores de Obra, Constructores y/o Instaladores Profesionales, por violación de las normativas vigentes estarán a cargo de la Justicia de Faltas y de conformidad con el procedimiento regulado en el Código Procesal Contravencional (Ord. N° 5183 y sus modificatorias) y con las sanciones dispuestas en el Código Municipal de Faltas vigente y sus modificatorias.

Las sanciones establecidas en “Penalidades” se refieren exclusivamente a la aplicación de este código y no tiene relación con otras penalidades de carácter municipal.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones, o sea, las correcciones a las irregularidades que la motivaron.

Cuando en este código no se especifique una determinada sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en “de las penalidades”.

3.3.1. CLASES DE PENALIDADES

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a) Apercibimiento
- b) Multas
- c) Suspensión en el uso de las firmas
- d) Suspensión de la obra
- e) Clausura de la obra

Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra. El apercibimiento y la suspensión en el uso de la firma se aplicarán solo a Profesionales y Empresas matriculadas.

3.1.1.1. PAGO DE MULTAS Y COMIENZO DE LA SUSPENSIÓN

- a) Los pagos deberá efectuarse dentro de los 10 días de notificado:
- b) El comienzo de las suspensiones van acompañadas de multas, se aplicará el criterio adoptado en el punto c) de este artículo.
- c) Cuando las suspensiones vayan acompañadas de multas, dicha suspensión comenzará a partir de la fecha de resolución siempre y cuando no haga efectivo el pago de la multa dentro del plazo establecido, se le sumarán los días transcurridos desde la fecha de la resolución hasta el día en que se efectivizó el pago.

3.3.1.2. SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar plano, construir e instalar obras nuevas hasta tanto la pena no 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.

3.3.1.3 REGISTRO DE PENALIDADES

La Dirección de Obras Particulares anotará en el registro de profesionales y empresas las penas aplicadas. Además, se registrarán todas aquellas inhabilitaciones o multas que se hayan hecho efectivas con anterioridad al presente código (siendo utilizadas como antecedentes de futuras transgresiones).

3.2.2. GRADUACIÓN DE PENALIDADES

3.3.2.1 APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos enumerados a continuación:

- a) No dar aviso de comienzo de obra;
- b) No concurrir a una citación en obra o en las oficinas municipales requirentes;
- c) Comprobar faltas reiteradas en el cumplimiento de las normas a la ejecución de los planos.

3.2.2.2 APLICACIÓN DE MULTAS

Corresponde multa por:

- a) No tener en las obras los documentos aprobados.
- b) Ejecutar obras sin permiso, ya sea una nueva o de ampliación o de modificación de obras autorizadas la primera vez.
- c) Ejecutar en obras autorizadas trabajos en contravención al código (la 1ra. vez).
- d) No cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido.

- e) Solicitar la inspección final de locales que no están en condiciones reglamentarias al efecto (1ra. y 2da. vez).
- f) Impedir a los inspectores en ejercicio de sus funciones el acceso al predio.
- g) Solicitar la inspección de trabajos no realizados (1ra. y 2da. vez).
- h) Por dejar escombros en la vía pública, ocupar veredas con materiales de construcción sin causa que lo justifique.
- i) Por no retirar el andamiaje después de cinco días de concluida la obras o quince después de paralizada.
- j) Por no resguardar la caída de materiales a patios o lugares de fincas linderas.
- k) Por no colocar la valla en condiciones reglamentarias o como lo determina para casos especiales el D.E.
- l) Por inexistencia del cartel de obra reglamentario al frente de la misma.
- m) Por no colocar las vallas cuando se abran calzadas y ello represente un peligro para la seguridad pública.
- n) Por cercar propiedades con elementos y/o materiales inadecuados y/o no reglamentarios.
- o) Por no solicitar la inspección final de obra dentro de los plazos estipulados en el presente código, al profesional actuante y/o responsable.
- p) Por iniciar una obra sin la autorización correspondiente al profesional y/o propietario.
- q) No construir y/o reparar cercas, vallados reglamentarios y aceras.
- r) Colocar carteles de profesionales que no sean los responsables y firmantes de la documentación municipal.
- s) Por retirar documentación y no ser devuelta en término fijado.
- t) Por incumplimiento de orden de reparación de daños causados a fincas linderas.
- u) Cuando un propietario denuncie por escrito a la Municipalidad que un profesional, por él contratado, le ha cobrado honorarios por elaboración y presentación de planos ante ellas y no los haya ingresado en un plazo máximo de 120 días corridos a contar de la fecha del primer recibo del pago de honorarios, la DOPOUC citará al profesional para que efectúe su descargo, con el fin de salvaguardar la buena imagen que deben tener los profesionales inscriptos en la comunica, y si el propietario lo solicita, elevará el caso a consideración del Colegio Profesional correspondiente de la Provincia de Buenos Aires. En esos casos, no se aplicará multa ni sanción alguna pero si del descargo del profesional surge responsabilidad evidente de él, se tomará nota en el legajo del profesional.

3.3.2.3 APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA

Corresponde la suspensión en el uso de la firma:

- a) Cuando se compruebe que el profesional o empresa firmante en el expediente de permiso de una obra no actúe del modo establecido en este código 1 (uno) a 3 (tres) meses.

- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de los trabajos: 3 (tres) meses a 1 (un) año.
- c) Falseamiento de los datos, induciendo en error al funcionario actuante: 3 (tres) meses a 1 (un) año.
- d) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención al código: 1ra, 2da. vez y subsiguientes: 1 (un) año cada vez.
- e) Por efectuar obras sin tener permiso o no dar el aviso correspondiente: 3 (tres) meses a 3 (tres) años.
- f) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y/o higiene: 6 (seis) meses a 2 (dos) años.
- g) Por ejecutar en estructura resistentes, en forma reiterada, obras no ajustada al Reglamento Técnico correspondiente: 1 (un) año a 2 (dos) años.
- h) Por presentar para su aprobación planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes: 6 (seis) meses a 1 (un) año.
- i) Cuando se compruebe la prestación de la firma: 1 (un) año a 3 (tres) años.
- j) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia declarada judicialmente: 2 (dos) años a 5 (cinco) años.
- k) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 2 (dos) a 5 (cinco) años.
- l) Cuando las multas sean más de 5 por año: 1 (un) año.
- m) Tener cinco apercibimientos en término de 1 (un) año: 3 (tres) meses a 6 (seis) meses.
- n) No cumplimiento de una intimación en el plazo estipulado en la misma: 1 (un) mes.
- o) Cuando las multas sumen más de 3 (tres) en un año: 6 (seis) meses.
- p) Se compruebe cambio de domicilio sin haberse informado de ello dentro de los términos impuestos por este código: 1 (un) mes (la 1ra vez).
- q) No se efectúen las correcciones a los documentos observados en el plazo de 60 días. 1 (un) mes.
- r) No se actualicen los expedientes demorados por falta de cumplimiento por parte del interesado dentro de un plazo de treinta días contados a partir de la última providencia o modificación: 1 (un) mes.

3.4 DE LAS RECLAMACIONES

De las resoluciones definitivas de cualquiera de los funcionarios, a quienes este código encomienda la aplicación de sus disposiciones, los particulares podrán recurrir ante el Intendente Municipal exponiendo sus derechos, dentro de los diez días de notificados de dichas resoluciones; y el señor Intendente resolverá dentro de los 60 días, previo dictamen de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo.

3.5 POR INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

El propietario será responsable por aquellas construcciones que no cumplan con el Código de Edificación, el Código de Ordenamiento Urbano y demás normativas complementarias vigente que hayan sido autorizadas para su registración por cualquiera de las ordenanzas de excepción dictadas por el HCD (Honorable Concejo Deliberante).

3.5.1. ORDEN DE PARALIZACIÓN Y DEMOLICIÓN

La Municipalidad suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo con los documentos aprobados a las estipulaciones del presente código, o reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública, sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E. podrá ordenar, dentro del plazo que fijara, sea demolida toda obra que haya sido realizada en contravención con las disposiciones vigentes, para lo cual, se notificará al profesional o empresa responsable, que haya firmado en el expediente de permiso y al propietario. Si al vencimiento de los plazos establecidos no se hubiera cumplido la orden, el D.E. procederá a demoler por cuenta del propietario, persiguiendo el reintegro de los gastos ocasionados.

3.5.2. MULTA ESPECIAL COMPENSATORIA POR OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS

Abonarán, en consecuencia, además de los recargos establecidos en la liquidación de los Derechos de Construcción correspondientes, una multa proporcional al beneficio económico obtenido por el aprovechamiento extraordinario de la capacidad constructiva de la parcela y/o la mitigación de los déficits constructivos en materia de seguridad, salubridad y habitabilidad de las construcciones ejecutadas sin permiso.

El cálculo de ésta multa será efectuado por el Departamento Ejecutivo considerando los indicadores urbanísticos excedidos de la normativa vigente a la fecha en la que se pretende registrar y las categorías correspondientes a su ubicación establecidos por la Ordenanza Fiscal hasta tanto sea adecuada la situación a la norma y sin que esto implique consentimiento o aprobación de cualquier orden.

Esta multa no será de aplicación para viviendas unifamiliares o sus construcciones complementarias, las viviendas multifamiliares de hasta 3 unidades, las construcciones de todo tipo que no se destinen a usos productivos, comerciales o de servicios.

Artículo 19º: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo, la actualización completa del presente código para que, en un plazo máximo de 360 días, se someta a la consideración de este Honorable Cuerpo, facultándolo a elaborar convenios de colaboración con Organismos Provinciales, Nacionales e Internacionales, con otros municipios y con Organizaciones No Gubernamentales; procurar los recursos necesarios para la realización de los estudios y trabajos esenciales y complementarios, y articular las contribuciones de los organismos y asociaciones representativas de la comunidad, generando los ámbitos de participación adecuada.

Artículo 20º: Los proyectos de obras nuevas aprobados por la normativa preexistente (Ordenanza N° 2712/85) que hayan vencido sus permisos de obra o no haya iniciado su ejecución deberán ajustar el proyecto a los estándares establecidos en la presente norma.

Artículo 21: Los proyectos de obras nuevas aprobados por la normativa preexistente (Ordenanza N° 2712/85) que hayan vencido sus permisos de obra o no hayan iniciado su ejecución, deberán ajustar el proyecto a los estándares establecidos en la presente norma.

Artículo 22º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

Artículo 2º: Por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, efectúense las tramitaciones pertinentes.

Artículo 3º: El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Gobierno.

Artículo 4º: Dése al Registro y Boletín Municipal. Pase a conocimiento e intervención de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, atento lo dispone el artículo 2º que antecede.