



Honorable Concejo Deliberante

Pergamino

PERGAMINO, Abril 4 de 2001.-

Al Señor
Intendente Municipal
DR. HECTOR M. GUTIERREZ
SU DESPACHO .-

De mi más atenta consideración:

Cumplo en elevar a Ud. la **ORDENANZA** que este H. Cuerpo aprobó por unanimidad en la **Primera Sesión Ordinaria realizada el día 3 de Abril de 2001**, al considerar el Expediente: D-182/00 D.E. eleva Expte. D-4160/00 **DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES** eleva Proyecto de Ordenanza Ref: **Reglamento General de Construcciones.-**

Sancionándose la siguiente:

ORDENANZA:

ARTICULO 1º- La presente Ordenanza, establece el marco de aplicación, el ----- alcance y los requisitos que, se corresponden a las Obras Privadas o Particulares, en el ámbito de la Administración Municipal, en particular a la presentación, revisión y aprobación de la Documentación Técnica para el permiso de ejecución de obra y/o la Declaración de Obras Existentes y otras construcciones urbanas de competencia Municipal.-

ARTICULO 2º- TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA:
----- Se deberá solicitar permiso para: **Construir nuevos edificios, ampliar, refaccionar o transformar los ya construidos, cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal, cambiar o modificar estructuras de techo y/o cubiertas, desmontar y excavar terrenos o efectuar demoliciones, instalar elementos de elevación vertical (Ordenanza N° 4899/99); colocación de carteles y/o marquesinas (Ordenanza N° 4707/98).**-

ARTICULO 3º- REQUISITOS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS:
----- Todo trabajo de construcción deberá realizarse de acuerdo con las especificaciones establecidas en el **Código de Edificación**, el **Código de Zonificación** y toda otra Ordenanza vigente, que no se oponga a la presente, a la fecha de su promulgación .-

ARTICULO 4º- CONSULTAS Y ANTEPROYECTOS:
----- Todo anteproyecto que por sus características, pudieren resultar de dudosa interpretación a juicio del Profesional responsable o que por sus características especiales no estuviese contemplado en las reglamentaciones vigentes, deberá ser sometido a consideración de la **Administración Municipal**.- La que, en el término de **TREINTA (30) días administrativos**, resolverá mediante la resolución administrativa pertinente, que será testimoniado y entregado al profesional para ser presentado conjuntamente con la documentación a que se refiere el Artículo 5º.-



Honorable Concejo Deliberante

Pergamino

ARTICULO 5º- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS:

Toda la documentación, se presentará ante la Dirección de Obras Particulares, firmada exclusivamente por el **propietario, los profesionales actuante como proyectista, director de obra y constructor y/o el representante técnico de la Empresa interviniente, o el responsable del relevamiento, con arreglo a las leyes que regulan el Ejercicio Profesional.-**

En la solicitud de permiso que inicia el propietario, se indicará el tipo de tarea a realizar a saber: **Construcción de Obra Nueva, Ampliación Existente, Reciclado, Relevamiento, Medición y/o declaración de obra existente.-** Indicará asimismo los profesionales que presenta y cada uno de los trabajos que ejecuta, Proyecto, Dirección, Construcción o Relevamiento.- Los profesionales y/o empresas deberán indicar al pie de sus firmas el domicilio legal actualizado y matrícula profesional .-

La Dirección de Catastro, agregará la Planilla correspondiente, con el croquis de ubicación de la parcela, indicando los datos catastrales y asignará en esa oportunidad las correspondientes numeraciones a la obra y/o vivienda, certificando además el nombre de los propietarios.-

Al expediente, el propietario agregará la cantidad de copias que requieran ser visadas y aprobadas, para sus futuras gestiones además de las obligatorias que a continuación se mencionan.-

INCISO 1 – PARA TODOS LOS CASOS:

- a) Solicitud (Decreto N° 4598/76;
- b) Planilla de Catastro;
- c) Contratos de Ejercicios Profesionales, visados por los respectivos colegios;
- d) En todos los casos y en particular en las ampliaciones, se indicará en la carátula el plano de antecedente.-

INCISO 2 – PARA OBRAS NUEVAS:

Además de los mencionados en el inciso 1.

- a) Cota Umbral o Proyecto de Pavimento, visado por Dirección de Catastro y/o Departamento Topográfico.-
- b) Notas aclaratorias y otros informes:
- c) Planos Municipales, con carátula oficial, Escala 1: 100, en papel transparente (vegetal).-

Se entregará original y DOS (2) copias de plano visados por el Colegio del Profesional actuante como Director de Obra y una copia visada de la actuación de otro profesional.-

- d) DOS (2) del plano de distribución de las instalaciones eléctricas (Ordenanza N° 536/85)
- e) DOS (2) copias del plano de instalación sanitaria, agua, cloaca y pluviales.-



Honorable Concejo Deliberante

Pergamino

- f) Planos de instalaciones de Medios de Elevación, Memoria de Calculo y Descriptiva, firmada por profesional con incumbencia (Ordenanza N° 4899/99.-
- g) Autorización del consorcio en caso de tratarse de propiedad horizontal.-

INCISO 3 – RELEVAMIENTOS U OBRAS A DECLARAR: Además los mencionados en el Inciso 1.-

- a) Planillas de Revaluos actualizadas (DDJJ de Rentas) ;
- b) Notas aclaratorias y otros informes
- c) Plano Municipal con caratula oficial, Escala 1: 100 en papel transparente (vegetal).-
Se entregarán original y DOS (2) copias de plano visados por el Colegio correspondiente a la matrícula del profesional actuante como responsable del Relevamiento.-
- d) Informe técnico exhaustivo con la especificación de las características constructivas.-
Dicho informe incluirá descripción de las instalaciones electromecánicas y Sanitarias.-
- e) Dos (2) fotos de frente de la construcción.-
- f) Autorización del consorcio en caso de tratarse de propiedades horizontal.-

INCISO 4 – DEMOLICIONES: Además los mencionados en el Inciso 1.-

- a) Dos (2) fotografías del frente de la finca a demoler;
- b) Certificado de desratización, otorgado por la Dirección de Bromatología Municipal;
- c) Plano Municipal con carátula oficial, Escala 1: 100, en papel transparente (vegetal);
- d) Dos (2) copias del plano .-

INCISO 5 - CERTIFICADO FINAL DE OBRA:

- a) Solicitud de Final de Obra, firmada por: Propietario, Director de Obra y Constructor ;
- b) Planilla de Revalu, visadas por DGR con las incorporaciones de las mejoras;
- c) Dos (2) fotos del frente de la construcción;
- d) Certificado de libre deuda del profesional (Ley 5.920), extendido por la Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería, referido a la mencionada obra.-

INCISO 6 – MARQUESINAS Y CARTELES DE PROPAGANDA:

- a) Solicitud de acuerdo a lo indicado en el Artículo 5° , Inciso 1:
- b) Original y Dos (2) copias del plano general con detalles de la estructura, donde consten la ubicación, altura y dimensiones del cartel o marquesina y memoria de cálculos, visados por el Colegio Profesional de acuerdo a incumbencia;
- c) Autorización de la Administración del consorcio, si se trata de una propiedad horizontal.-
- d) Compromiso por escrito del propietario, que se agregará al expediente de permiso de construcción, a reformar la marquesina a su costa y sin dere-



Honorable Concejo Deliberante

Pergamino

cho a reclamo alguno, en el caso que se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público;

- e) Par los carteles, marquesinas o toldos en veredas que correspondan al Edificio, deberá cumplimentarse la Ordenanza N° 4707/98 y sus correspondientes modificatorias.-

INCISO 7 - PARA EDIFICIOS EN ALTURA:

En edificios de alturas, torres, que posean Ascensores, montacargas o cualquier equipo de transporte vertical, deberá acompañarse planos de las instalaciones eléctricas y memorias rubricadas por profesional con competencia, visado por Colegio Profesional (**Ordenanza N° 4899/99**).-

INCISO 8 - PARA UNIDADES FUNCIONALES:

Para el caso de las Unidades Funcionales de las Propiedades Horizontales, deberá indefectiblemente acompañar permiso o consentimiento de la Administradora del Consorcio o el total de los Condóminos para efectuar las ampliaciones o modificaciones que se proponen.-

INCISO 9 – PARA TODOS LOS PLANOS MUNICIPALES:

Se hace constar exclusivamente elementos gráficos y sus textos aclaratorios.- No deberán agregarse textos que no refieran al aspecto gráfico o no hubiese sido requerido por la Administración Municipal.- Toda aclaración que el Profesional entienda necesaria, se efectuará por nota agregadas al mismo expediente.- El plano, siempre referirá al total de las parcelas involucradas y constará de todas las plantas, incluyendo planta de techo (totalmente acotadas); con designación de locales, veredas, toldos, marquesinas carteles y canteros, una vista del frente y dos cortes octogonales, acotados, con indicación de materiales y/o tipos; silueta de techos y balance de superficies, plantas y planillas de estructura.- Para las propiedades horizontales, el plano incluirá en planta baja la ocupación del terreno por el resto de las Unidades Funcionales que poseen polígonos propios y/o comunes en esa planta baja.-

ARTICULO 6°- CONTENIDO DE LOS PLANOS:

----- Los planos que acompañarán las solicitudes de permisos de obras contendrán como mínimo: 1) **FUNDACIONES:** planta de bases y cimientos en general, con sus profundidades relativas a cota umbral, desmontes y excavaciones proyectadas, Líneas medianeras; línea; 2) **PLANTA BAJA:** Líneas medianeras; línea Municipal, dimensiones de las parcelas; nombre de la calle al frente, línea de fondo y de retiros obligatorios, restricciones; 3) **SUBSUELOS, PISOS ALTOS, ENTREPISOS :** Plantas tipos, todas las variantes; 4) **AZOTEAS Y TECHOS:** Vacio de patios, dependencias, casillas de maquinarias, salidas de escaleras, tanques, chimeneas, conductas, muros, barandas, parapetos; 5) **CORTES:** Se identificarán en las plantas con letras o números.- Se indicará el alto de los pisos y locales, referido a la cota umbral, cada rasante de solado, terreno natural cimientos, azoteas, terrazas, parapetos, tanque, chimenea y demás detalles constructivos serán acotados , con su nivel respectivo; mínimo 2 (dos) cortes; 6) **FACHADAS:** Se indicará el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, molduras y otros salientes y construcciones auxiliares.-



Honorable Concejo Deliberante

Pergamino

7) **SILUETA DE SUPERFICIES:** Croquis acotado discriminando las distintas plantas; 8) **BALANCES DE SUPERFICIES:** Superficie total de la parcela, superficie cubierta, superficie semicubierta, superficie total construída y superficie libre del terreno; 9) **INDICADORES URBANÍSTICOS:** Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), Factor de Ocupación total (F.O.T.), densidad. Indi-

cando los valores reglamentarios permitidos y los propuestos; 10) **PLANOS Y PLANILLAS DE CALCULO:** Contendrá un plano a escala de las plantas y el cálculo de todos los elementos que conforman la estructura resistente; 11) **DEMOLICIONES:** En las refacciones o ampliaciones de edificios, cuando las mismas sean parciales y de escasa importancia, podrán incluirse en los planos de construcción, de lo contrario se ejecutará en una planta independiente; 12) **ANTEPROYECTO Y/O CONSULTA:** Estos planos se presentarán por **Mesa de Entrada** y contendrán los datos y/o elementos solicitados para los planos de construcción indicados para obra nueva, en copia no visada y con carátulas, acompañado de no explicativa; 13) **CONSTRUCCIONES TRANSITORIAS:** Las construcciones desmontables, (stand, carteles, toldos, etc.) se presentarán de acuerdo a las Ordenanzas para cada caso; 14) **CARÁTULAS DE PLANOS:** Se ubicará en la parte inferior y a la derecha del plano, de acuerdo con el modelo establecido, la misma contendrá exclusivamente lo indicado en el mismo sin modificar el modelo:

- a) Antecedente, si lo hubiese, Expediente N°, Letra y Año;
- b) Ubicación: Calle y número, Ciudad y Partido;
- c) Nombre del propietario o propietarios;
- d) Uso, Zona, F.O.T., F.O.S. y Densidad (reglamentario y propuesto);
- e) Firma del propietario sin aclaración,
- f) Firma de los profesionales que intervienen con sello y aclaratorio e indicación de títulos y números de matrícula;
- g) Nomenclatura Catastral completa y número de partida, de las parcelas;
- h) Croquis de ubicación de la parcela con indicación de las calles que rodean la manzana, indicación del Norte, cotas de terreno y distancia a esquina;
- i) Planilla balances de superficies;
- j) Los espacios establecidos para sellados, visados y aprobaciones establecidos en el modelo.-

ARTICULO 7º- COLORES CONVENCIONALES:

----- En los planos se identificarán los distintos tipos de obra con los rayados y colores convencionales indicados a continuación: **ROJO:** Mampostería de obra nueva; **AMARILLO:** Demolición; **NEGRO:** Obra a declarar o relevamiento (existentes sin planos aprobados); **AZUL:** Hierro; **VERDE:** Hormigón.- Los planos Conformes a Obra, con los que correspondan al plano origen; **LINEA CONTINUA:** Obra Nueva, obra a Declarar, Relevamiento, Ampliación; **LINEA DE TRAZOS:** Demolición, Proyección de techos, balcones, aleros, marquesinas; **LINEA DE TRAZOS Y PUNTOS:** Líneas medianeras, Municipales y Líneas de Cortes; **LINEA DIAGONAL:** Existente aprobado.-



Honorable Concejo Deliberante

Pergamino

Los colores en ningún caso debe dificultar la lectura de las cotas y los gráficos.- El trazado de los planos será bien definido fácil de leer e interpretar.- Las letras y los números se ubicarán de modo que no interfieran en la visibilidad de los dibujos.- Se indicarán todas las dimensiones de los locales y patios en las respectivas plantas, en los cortes y fachadas.-

ARTICULO 8º- RECHAZO DE DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA:

----- El legajo completo, de acuerdo al Artículo 5º, se visará para su control, en la Dirección de Catastro quién sellará y fechará su correspondiente planilla y a continuación hará lo mismo en la Dirección de Obras Particulares, quién sellará y fechará la solicitud del legajo previo al ingreso por Mesa de Entradas para la formación del respectivo expediente.- En el acto del Visado para ingreso del Expediente por Mesa de Entradas, se controlará la documentación presentada, no otorgándose la autorización del ingreso, si el legajo estuviera incompleto.-

ARTICULO 9º- TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE OBRAS:

----- La tramitación de los expedientes de construcción será como sigue:

- a) La Planilla Catastral, en la que se consignarán los datos catastrales, para la confección de la Carátula de los Planos Municipales, será retirada previamente de la Dirección de Catastro;
- b) La solicitud, se retirará de la Dirección de Obras Particulares, y será la que da inicio al Expediente, con el resto de la Documentación, sellada de acuerdo a lo establecido en la O.F. e I;
- c) Una vez visado y sellado el legajo, -de acuerdo al Artículo 8º-, el mismo será ingresado por Mesa de Entradas, donde se registrará y dará traslado a la Dirección de Catastro ;
- d) La Dirección de Catastro controlado el expediente en sus datos Catastrales y encontrándose correcto el expediente lo girará a Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano;
- e) La Dirección de Planeamiento comprobará la correcta aplicación de las normas de Código de Zonificación y lo girará a Dirección de Obras Particulares;
- f) La Dirección de Obras Particulares, procederá a realizar los controles e inspecciones necesarios para establecer la factibilidad de aprobación a la solicitud interpuesta por el propietario, liquidará los derechos de construcción de acuerdo con las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes y citará al propietario al propietario para abonarlos.-

ARTICULO 10º- PLAZOS PARA EL ESTUDIO Y APROBACIÓN DE – DOCUMENTOS:

----- Una vez recepcionado el expediente la Dirección de Obras Particulares, emitirá su dictámen dentro de un plazo de TREINTA (30) días administrativos, siempre que la magnitud del proyecto u otras razones de importancia no requieran un plazo mayor hecho que será notificado al Propietario.-



Honorable Concejo Deliberante

Pergamino

ARTICULO 11°- AUTORIZACIÓN PARA INICIO DE LOS TRABAJOS:

----- El expediente aprobado por la Dirección de Obras Particulares y el comprobante de haber efectivizado los Derechos de Construcción, autorizarán a propietario a iniciar la obra .- En estas condiciones se otorgará el Certificado de Obra para tramitar el medidor de Obra ante la C.E.L.P.-

A partir del inicio de Obra, se solicitarán los permisos de conexión de agua y cloaca.-

ARTICULO 12°- COPIAS ADICIONALES:

----- Si el interesado lo solicitare, podrá agregar las copias adicionales de planos que necesitare, las que se aprobarán en conjunto y serán entregadas al Propietario .- Si resultase necesario recurrir a copias existentes en los Archivos de Obras Particulares, se efectuarán las mismas por la Administración y se entregarán previo pago de los Derechos que fija la Ordenanza Fiscal vigente.-

ARTICULO 13°- DOCUMENT. INCOMPLETA – INEXACTITUDES:

----- Si los documentos exigidos no estuviesen completos presentaren inexactitudes o fueren observados, el Profesional actuante será citado para que los aclare .- Cuando se los retire para corregir, modificar o rehacer, deberán hacerse cuidando no afectar la claridad y conservación de los planos debiendo en todos los casos ser autenticados por el Profesional y ratificadas por el Propietario cuando la Municipalidad así lo estime conveniente.-

ARTICULO 14°- EXENCIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCION:

----- Estarán exentos total o parcialmente del pago de los Derechos de Construcción, los inmuebles determinados por las Ordenanzas de Exenciones vigentes, a la fecha de ingreso del expediente de solicitud de la obra para la cual se solicita la exención, por Mesa de Entradas de la Municipalidad.- No encontrándose eximidos en ningún caso de las obligaciones de Contratación de Profesionales de acuerdo a la Ley de Ejercicios Profesionales.-

ARTICULO 15°- MODIFICACIÓN DE PLANOS APROBADOS:

----- El propietario o Constructor de una obra no podrá introducir modificaciones y/o ampliaciones en la misma sin previa presentación de nuevos planos en las condiciones fijadas en los artículos precedentes.- En caso de pequeñas modificaciones internas reglamentarias que no alteren fundamentalmente el proyecto o las condiciones de estabilidad, su destino o uso, de una obra que se construye con autorización municipal, éstas deberán declararse en momentos, de presentar el trámite de final de obra, como plano Conforme a Obra.-

ARTICULO 16°- TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE CERTIFICACION FINAL DE OBRA:

----- Presentada la documentación indicada en el Artículo 5° , visada en la Dirección de Obras Particulares e ingresada por Mesa de Entradas, se



Honorable Concejo Deliberante

Pergamino

realizará la inspección de la finca y el estudio y Control Técnico; en caso de no existir observaciones ni deuda, se extenderá el Certificado de Inspección Final, dentro de los plazos establecidos.-

ARTICULO 17º- SANCIONES A PROPIETARIOS:

----- Las sanciones a propietarios originadas en el incumplimiento de las disposiciones Reglamentarias de esta Ordenanza y en aquellas que al respecto se encuentren en vigencia, serán las que aplique el Tribunal Municipal de Faltas en incumplimiento de las Leyes y de Normas vigentes o a dictarse referidas al tema.-

ARTICULO 18º- COMUNICACIÓN DE INFRACCIONES DE PROFESIONALES A SU COLEGIO:

----- Las infracciones que la Administración Municipal, considere de responsabilidad de los Profesionales actuantes en las Obras, sin perjuicio de las acciones que pudieran ejercerse, serán comunicadas a los Colegios de Profesionales respectivos, para su entendimiento.-

ARTICULO 19º- REGULARIZACION DE OBRAS EN CONTRAVENCION:

----- La falta de cumplimiento de la ejecución de las tareas intimadas en los plazos establecidos, dará lugar a que el Tribunal de Faltas pueda aplicar al Propietario un régimen de multas reiteradas, simples o progresivas, sin necesidad de nuevas actuaciones administrativas.- En caso de emergencias y ante el incumplimiento de lo ordenado, la Municipalidad podrá llevar a cabo, a costa del Propietario, los trabajos intimados, empleando su propio personal o contratando a terceros.-

ARTICULO 20º- Forman parte del presente los Anexos que corren glosados a ----- fs. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.-

ARTICULO 21º- Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

Hago propicia la oportunidad para saludarlo atentamente.-

ORDENANZA N° 5339/01.-


Osvaldo H. Bolívar
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




Julio S. Cortés
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE