

\_PERGAMINO, agosto 11 de 2003.-

Señor  
Intendente Municipal  
**Dr. HECTOR M. GUTIERREZ**  
SU DESPACHO.-

De mi más atenta consideración:

Cumplo en elevar a Ud. la **Ordenanza** que este Honorable Cuerpo aprobó por unanimidad en la Novena Sesión Ordinaria celebrada el día 8 de agosto de 2003, al considerar el Expte. **D-162-02 D.E. D-5049-02 SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS** – Tramita nueva normativa para mejorar la presentación y control de las Obras Particulares en el ámbito de la Municipalidad de particulares.-

### ORDENANZA:

**ARTICULO 1º.-** Dispónese establecer los requisitos inherentes a las obras privadas o ----- particulares en la jurisdicción del Municipio de Pergamino, en particular a la presentación, revisión y aprobación de la Documentación Técnica para el permiso de ejecución de obra y/o la Registración de Obras Existentes y otras construcciones urbanas y/o rurales de competencia municipal, con la única excepción de las obras públicas reguladas por la Ley Provincial de Obras Públicas N° 6021.- A estas ultimas podrá aplicársela supletoriamente.-

### ARTICULO 2º.- AVISOS , PERMISOS Y APROBACIONES

#### **2-1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA:**

Se deberá solicitar permiso de construcción 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.**
- **Colocación de carteles y/o marquesinas.**
- **Realizar instalaciones contra incendio.**
- **Construcción de nichos.**
- **En general, cualquier acción de proyecto o ejecución relativa a todo edificio urbano o rural, ya se trate de obras de arquitectura o ingeniería, o sus instalaciones o elementos constitutivos.**

Ninguna obra que requiera permiso podrá iniciarse sin que el mismo haya sido otorgado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos -Dirección de Obras Particulares- mediante acto administrativo aprobatorio, siendo ineficaces a tal fin los Visados Previos de los Colegios Profesionales, el ingreso por Mesa de Entradas de la petición y todo acto que no sea específicamente el descrito en la presente.-

En los casos donde no se presentaren los profesionales actuantes en la totalidad de las tareas solo será aprobado el proyecto no otorgándose el permiso de inicio de obra hasta

no ser designado los profesionales faltantes. Dicha restricción se hará constar en los distintos planos y documentos.-

La responsabilidad por el incumplimiento de esta disposición recaerá en todos los casos solidariamente sobre el propietario, usuario o beneficiario de la obra, siendo ineficaz toda dispensa contractual de responsabilidad entre ellos.-

La responsabilidad se extenderá a los profesionales o empresas cuya intervención se comprobara, debiéndose acreditar inequívocamente que participaron activamente en la violación de esta disposición.-

## **2-2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA:**

Se deberá solicitar aviso para:

- **Modificar el cordón del pavimento.**
- **Rehacer veredas.**
- **Limpiar o pintar fachadas principales.**
- **Cerrar, abrir o modificar vanos en paredes que no sean las de la fachada principal.**
- **Cambiar material de cubierta de techos.**
- **Terraplenar, rellenar terrenos.**
- **Instalar vidrieras y/o toldos sobre fachada en la vía pública.**
- **Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.**

El aviso será suscripto por el propietario en formulario aprobado. La administración podrá exigir, no obstante permiso de obra y documentación consecuente, en los casos en que a juicio del Director de Obras Particulares los trabajos posean una especial importancia.-

Los trabajos sólo podrán iniciarse diez (10) días hábiles después de notificado el Municipio mediante el inicio de expediente administrativo, el que tramitará con carácter de urgente y efectuado el pago de los correspondientes derechos que fije la ordenanza fiscal.-

La Dirección de Obras Particulares notificará a los linderos para que retiren los objetos de valor y cuiden a las personas, y ordenará cumplir con las disposiciones sobre seguridad en vigencia, en especial en lo atinente a cercos y vallados.-

## **ARTICULO 3.- REQUISITOS PARA LA REALIZACION DE OBRAS:**

----- Todo trabajo de construcción deberá realizarse de acuerdo con las especificaciones establecidas por ley o disposición reglamentaria vigente, sin perjuicio de las establecidas en la presente ordenanza y en otras ordenanzas y decretos municipales que no se opongan a la misma.-

Será de aplicación supletoria el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires , en todo aquello que no resulte incompatible con la presente, otras normas de esta municipalidad o las leyes de la Provincia de Buenos Aires.-

## **ARTICULO 4º.- CONSULTAS Y EVALUACIÓN DE DOCUMENTACIÓN**

----- Dado que no se admitirán correcciones, tachaduras ni enmiendas en los planos que formarán el expediente definitivo, ni en los anteproyectos que se presentaren para obtener una evaluación previa de la obra, la documentación podrá ser sometida a consideración de la **Administración Municipal**, la que en el término de **Diez (10) DIAS ADMINISTRATIVOS**, resolverá mediante acto pertinente acerca de su corrección y adecuación, que será testimoniado y entregado al profesional para ser presentado conjuntamente con la documentación a que se refiere el Artículo 5º.-



*Honorable Concejo Deliberante*  
Municipalidad de Pergamino  
*Pergamino*

- Se entregará original y tres (3) copias de plano visados por el o los Colegios Profesionales actuante/s como Proyectista, Director de Obra y Representante Técnico (o, en obras por administración, director ejecutivo). El mismo régimen se observará para el proyecto y/o la dirección y/o la ejecución estructuras o de instalaciones, si se tratare de un profesional diferente, pero en éstos casos deberá registrarse su intervención en planos complementarios, sin perjuicio de hacerse constar tal circunstancia en los principales.
- d) Original y Dos (2) copias del plano de distribución de las instalaciones eléctricas
  - e) Original y Dos (2) copias del plano de instalación sanitaria, agua, cloacas y pluviales, en caso de corresponder, constancia de aprobación de proyecto de tratamiento de efluentes en un todo de acuerdo a lo dispuesto en la ley 5965, y la resolución N° 510 de AGOSBA, en referencia a la factibilidad de explotación de recursos hídricos subterráneos.
  - f) Planos de instalaciones de Medios de Elevación, Memoria de Cálculo y Descriptiva, firmada por profesional con incumbencia (Ordenanza N° 4899/99)
  - g) En los casos de Propiedad Horizontal ver Art. N° 19.

**INCISO 3 – MEDICIÓN OBRAS A DECLARAR:**

Además de los mencionados en el Inciso 1):

- a) Planillas de revalúo inmobiliario actualizadas, con no más de tres (3) meses de ingreso a la Dirección Provincial de Rentas (DDJJ de Rentas)
- b) Notas aclaratorias y otros informes
- c) Plano municipal con carátula oficial, Escala 1:100 en papel transparente (vegetal)  
Se entregarán original y tres (3) 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) En los casos de Propiedad Horizontal ver Art. N° 19.
- g) Para los casos que correspondan, constancia de aprobación de instalaciones de tratamiento de efluentes en un todo de acuerdo a lo dispuesto en la ley 5965. y la resolución N° 510 de AGOSBA, en referencia a la factibilidad de explotación de recursos hídricos subterráneos.

**INCISO 4 – DEMOLICIONES:**

Además de 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)  
Se entregarán original y tres (3) copias de plano visados por el Colegio correspondiente a la matrícula del profesional actuante como responsable de la demolición.

**INCISO 5 – CERTIFICADO FINAL DE OBRA:**

- a) Solicitud de Final de Obra, firmada por: propietario, Director de Obra y Representante técnico (salvo en obras ejecutadas por administración, Director Ejecutivo)
- b) Planilla de Revalúo, visadas por la Dirección General de Rentas con las incorporaciones de las mejoras
- c) Dos (2) fotos del frente de la construcción.



*Honorable Concejo Deliberante*  
Municipalidad de Pergamino  
*Pergamino*

La documentación en consulta será presentada ante la Dirección de Obras Particulares con nota duplicada dirigida al Director del área donde se especificarán los términos de la misma.-

En los casos, que se tratara de anteproyectos los mismos llevarán el visado previo de los colegios profesionales respectivos, los que deberán dejar constancia de haberse efectuado el pago de los aportes previsionales correspondientes, mediante fotocopia visada de la boleta de pago.-

Estos documentos testimoniados y devueltos por la Administración no autorizan el inicio de obra.-

Se abonará por el peticionante un derecho de oficina por tales actuaciones municipales.-

**ARTICULO 5º.- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION DE APROBACION Y PERMISOS:**

Toda la documentación, previo al ingreso por MESA DE ENTRADAS, se presentará ante la **DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES**, firmada exclusivamente por el **propietario, los profesionales actuantes como proyectistas, director de obra y constructor y/o el representante técnico de la empresa interviniente, según corresponda, o el responsable de la medición, con arreglo a las leyes que regulan el Ejercicio Profesional.-**

En la solicitud de permiso denominada "Carpeta Urbano-Edilicia" que inicia el propietario, se indicará los datos del bien donde se desarrollará la tarea, el tipo de tarea a realizar a saber: **Construcción de Obra Nueva, Ampliación Existente, Reciclado, Medición de obra existente, etc.-** Indicará asimismo los profesionales que presenta y cada uno de los trabajos que ejecuta, Proyecto, Dirección, Construcción y representación técnica, o medición.- Los profesionales deberán indicar al pie de sus firmas el domicilio legal actualizado y matrícula profesional.-

La Dirección de Obras Particulares, devolverá al solicitante la "Carpeta Urbano-Edilicia" con los siguientes datos consignados:

- ubicación de la parcela
- datos catastrales
- numeraciones de puerta/s de la obra y/o vivienda
- titular del bien según registro catastral
- antecedentes registrados
- indicadores urbanísticos
- cantidad y tipo de forestación
- cotas de nivel
- provisión de infraestructura existente y/o proyectada.-

Al legajo, 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 ( Carpeta Urbano-Edilicia)**
- b) **Contratos de Ejercicios Profesionales, visados por los respectivos colegios.**
- c) **En casos de corresponder, constancia de cumplimiento de la legislación ambiental vigente. (Ley 11723, Ley 11459, etc).**

**INCISO 2 – PARA OBRAS NUEVAS:**

Además de los mencionados en el Inciso 1)

- a) **Cota Umbral.**
- b) **Notas aclaratorias y otros informes.**
- c) **Planos Municipales, con carátula oficial, escala 1:100, en papel transparente (vegetal).-**

- d) **Certificados de libre deuda del profesional , extendido por la Caja de Previsión Social creada por ley 12.490 y el o los colegios respectivos referido a la mencionada obra.**

El certificado final de obras debe solicitarse dentro de los diez (10) días corridos desde que finalizaron los trabajos. La obligación pesa solidariamente sobre el propietario, el director de obras o director ejecutivo, la o las empresas constructoras que estuvieran interviniendo en la finalización de la fase de ejecución, y sus representantes técnicos.

Pero excepto para el propietario, todos los demás salvan su responsabilidad presentando nota en el expediente donde se otorgó el permiso de construcción, dando cuenta de la conclusión de la obra.

La toma de posesión irregular de todo o parte de una construcción por parte del beneficiario, usuario o destinatario de ella, con ánimo de darle el uso para el que fuera proyectada u otro para el que el edificio fuera apto, aunque la obra no esté terminada sino parcialmente, siempre que tenga condiciones de habitabilidad en la parte donde se realiza la toma de posesión, hará exhibible la tramitación del final de obras de la parte habitada o usada, y la obligación de declarar la paralización de los trabajos restantes a fin de que se tomen las medidas detalladas en otros artículos de la presente. Al igual que para los supuestos de finalización total de los trabajos, la obligación de notificar tal circunstancia a la administración, en el expediente administrativo, pesa solidariamente sobre todos los antes mencionados.-

#### **INCISO 6 – MARQUESINAS Y CARTELES DE PROPAGANDA**

- a) **Solicitud de acuerdo a lo indicado en el Artículo 5º - 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 cálculo, 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 derecho 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) **Para 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 equipos 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 TODOS LOS PLANOS MUNICIPALES**

Se harán 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, o refieran al cumplimiento de otras leyes o disposiciones reglamentarias que a juicio del proyectista deberán cumplirse en la ejecución de la obra.- Toda aclaración adicional que el Profesional entienda necesaria, se efectuará por nota agregada al mismo expediente.- El plano, siempre referirá al total de las parcelas involucradas y constará de todas las plantas, incluyendo planta de techo (totalmente



*Honorable Concejo Deliberante*  
Municipalidad de Pergamino  
*Pergamino*

acotadas); con designación de locales, veredas, toldos, marquesinas, carteles y canteros, una vista del frente y dos cortes ortogonales, 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, salvo que se trate de obras que no requieran conformidad de los condóminos.-

**ARTICULO 6º.- 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 municipal;
- 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, ENTREPIOS:** plantas tipos, todas las variantes;
- 4) **AZOTEAS Y TECHOS:** vacío de patios, dependencias, casilla de maquinarias, salida de escaleras, tanques, chimeneas, conductos, muros, barandas, parapetos;
- 5) **CORTES:** se identificarán 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 dos (2) cortes;
- 6) **FACHADAS:** se indicará el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, molduras y otras salientes y construcciones auxiliares;
- 7) **SILUETA Y BALANCE DE SUPERFICIES:** Gráfico acotado discriminando las distintas plantas.
- 8) **BALANCES DE SUPERFICIES:** Superficie total de la parcela, superficie cubierta, superficie semicubiertas, superficie total construida y superficie libre del terreno;
- 9) **INDICADORES URBANISTICOS:** Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), Factor de Ocupación Total (F.O.T.), densidad indicando los valores reglamentarios permitidos y los propuestos.-
- 10) **PLANOS Y PLANILLAS DE CALCULO:** contendrá un plano a escala de las plantas y el dimensionamiento de todos los elementos que conforman la estructura resistente, pudiendo la Municipalidad solicitar estudios de suelos y memorias de cálculo en los casos que a su juicio considere necesario, adoptándose el siguiente criterio:
  - a) Estudio de suelos:

Adóptase lo dispuesto al respecto por los párrafos 5.3, 5.3.1; 5.3.2.1; 5.3.2.2.; 5.3.2.3; 5.3.2.4.; 5.3.2.5 y 5.3.2.6 del Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que en el anexo se acompañan a la presente.

b) Memorias de cálculo, planos de encofrado y planillas de doblado de hierros:

Su presentación será obligatoria cuando lo sea el estudio de suelos

- 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 un plano independiente;
- 12) **DOCUMENTACIÓN PREVIAMENTE EVALUADA** si correspondiere, documentos y planos –generados conforme al art. 4º de la presente-.
- 13) **CONSTRUCCIONES TRANSITORIAS:** las construcciones desmontables (stand, carteles, toldos, etc.) se presentarán de acuerdo a las Ordenanzas para cada caso;



**14) CARATULAS 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<sup>o</sup>, 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 aclaratorio e identificación 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 medición (**existentes sin planos aprobados**)

**AZUL:** hierro

**VERDE:** hormigón

Los planos conforme a obra, con los que correspondan al plano origen:

**LINEA CONTINUA:** obra nueva, obra a declarar, medición, 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

Los colores en ningún caso deben 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 DOCUMENTACION INCOMPLETA:**

----- El legajo completo, de acuerdo al Artículo 5º, se visará para su control, en la Dirección de Obras Particulares, quien sellará, fechará y foliará el 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.- TRAMITACION DE LOS EXPEDIENTES DE OBRAS:**

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

- a) La Carpeta Urbano-Edilicia, en la que se consignarán todos los datos establecidos en el Artículo 5, para la confección de la Carátula de los Planos Municipales, será retirada previamente de la Dirección de Obras Particulares.-
- b) Una vez visado, sellado y foliado el legajo, de acuerdo al Artículo 8 en la Dirección de Obras Particulares, el mismo será ingresado por Mesa de Entradas, donde se registrará y dará traslado a la Dirección de Obras Particulares.-
- c) La Dirección de Catastro controlará el expediente en sus datos catastrales y encontrándose correcto el expediente lo girará a Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-

- d) La Dirección de Planeamiento comprobará la correcta aplicación de las normas del Código de Zonificación y lo girará a Dirección de Obras Particulares.-
- e) 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 la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente y citará al propietario para abonarlos. En su caso, realizará las actuaciones referidas en el art.19 del presente.

#### **ARTICULO 10º.- PLAZOS PARA EL ESTUDIO Y APROBACION DE DOCU-----**

##### **MENTOS:**

Una vez recepcionado el expediente, la Dirección de Obras Particulares procederá a verificar el inmueble para constatar el estado del mismo, emitiendo su dictámen dentro de un plazo de Quince (15) días administrativos, siempre que la magnitud del proyecto u otras razones de importancia no requieran un plazo mayor, hecho que será notificado al Propietario.-

#### **ARTICULO 11º. –AUTORIZACION PARA INICIO DE LOS TRABAJOS**

Los planos aprobados por la Dirección de Obras Particulares y el comprobante de haber efectivizado los Derechos de Construcción, autorizarán al propietario a iniciar la obra, salvo que sólo se hubiese aprobado el proyecto, lo que se hará constar mediante las restricción administrativa pertinente- En estas condiciones se otorgará el Certificado de Obra para tramitar el medidor de obra ante la Cooperativa Eléctrica Limitada Pergamino.-

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

#### **ARTICULO 12º.- 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 e Impositiva en vigencia.-

#### **ARTICULO 13º.- DOCUMENTACION 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, el profesional tendrá un plazo máximo de Quince (15) días para reintegrar la nueva documentación.

#### **ARTICULO 14º.- EXENCION DEL PAGO DE TASAS O DE DERECHOS DE OFICINA POR PRESENTACIÓN DE PLANOS NO EXIGIBLES EN RAZÓN DE LA EDAD EDILICIA.-**

**Inc.1)**A los efectos de la correcta interpretación de las ordenanzas de exenciones vigentes , se deja debidamente aclarado que cualquier refacción o refección introducida a los edificios que podrían ser considerados comprendidos por esas normas, los excluirá de los beneficios dispuesto por la misma.

Sólo un edificio construido antes de 1940 y que se conserve tal como era, sin modificaciones sustanciales, podrá ser exento del pago de dichas tasas o derechos, y relevado de las obligaciones de declarar el edificio mediante los documentos exigidos en la presente , aunque no se trate de una obra en contravención.



Inc.2) En ningún caso una eventual exención de tasas o derechos municipales comporta disponer en contra de la obligatoriedad del cumplimiento de las leyes reglamentarias de las profesiones de arquitectos, técnicos, ingenieros y agrimensores, por lo cual la presentación de planos e informes suscripta por profesional o técnico con incumbencia para hacerlo es obligatoria en todos los casos.

**ARTICULO 15º.- MODIFICACION DE PLANOS APROBADOS:**

En el caso de modificaciones que no alteren fundamentalmente el proyecto, estas deberán notificarse a la Dirección de Obras Particulares mediante nota en el respectivo expediente antes de realizarse (bastando para ello que sea en detalle escrito), y deberán declararse al presentar solicitar el certificado final de obra, mediante planos conforme a Obra.

Si las modificaciones, aún siendo reglamentarias, desnaturalizan el proyecto aprobado, se deberá solicitar aprobación como si se tratase de un proyecto nuevo, y detener los trabajos hasta obtener permiso.

Sin perjuicio de otras consideraciones, se entenderá que hay necesidad de aprobación previa en los términos del párrafo precedente cuando:

- a) Sea visible que se ha modificado el uso proyectado, o al proyectado se ha anexado uno nuevo también con carácter principal;
- b) Se exceda la superficie cubierta o semicubierta aprobada en más de un 30 %.
- c) Se modifique radicalmente el tipo de cubierta proyectado, o el sistema estructural adoptado.

**ARTICULO 16º.- TRAMITACION DE LOS EXPEDIENTES DE CERTIFICACION FINAL DE OBRA:**

Presentada la documentación indicada en el Artículo 5º, visada en la Dirección de Obras Particulares e ingresada por Mesa de Entradas, se 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 de Faltas Municipales 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 a cargo de las obras o su inspección, sin perjuicio de las acciones que pudieran ejercerse en sede municipal, serán comunicadas a los Colegio de Profesionales respectivos, para su entendimiento.-

**ARTICULO 19º.- RÉGIMEN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS o PROYECTOS y/o CONCESIÓN DE PERMISOS DE OBRA PARA EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL (Ley 13.512).**

Esta disposición regirá complementariamente cuando se solicite permiso de construcción o aviso de obra para realizar cualquier obra que de acuerdo a esa ley y su reglamentación requiera de conformidad del consorcio de propietarios.-

Se excluyen los trabajos internos en las unidades funcionales, sin proyección hacia el exterior de las mismas, siempre y cuando no se modifiquen condiciones estructurales y/o cargas actuantes.-

Salvo en ese supuesto, en todos los demás casos serán notificados el consorcio y el administrador del edificio, para que en un plazo improrrogable de diez (10) días corridos manifiesten su disconformidad con la obra que se pretende erigir. Si no hubiera administrador o consorcio constituidos, lo serán los condóminos.-

En esta oportunidad la ley establece la obligación de explicarse, por lo cual el silencio de quienes pueden válidamente oponerse a la obra será considerado manifestación tácita de su voluntad (artículos 914º y 919º del Código Civil), y habilitará a la administración a conformar el anteproyecto, o el proyecto, o a otorgar el permiso de construcción.-

Si el proyecto definitivo tuviese grandes modificaciones en relación al anteproyecto, se repetirá el procedimiento precedente antes de aprobar el mismo, pero no podrán debatirse cuestiones que ya estuviesen saldadas en la etapa de anteproyecto.-

Lo expuesto precedentemente resulta aplicable por analogía al supuesto de medición de obras existentes a declarar, en cuanto resulte esto posible. En especial lo será en cuanto a las notificaciones.-

#### **ARTICULO 20º - ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL AL REGISTRAR UNA OBRA CONSTRUIDA EN CONTRAVENCIÓN.**

Ninguna obra erigida total o parcialmente en contra de lo dispuesto por el ordenamiento jurídico podrá ser objeto de acto administrativo aprobatorio por parte de la administración, el que de producirse será nulo de nulidad absoluta.-

La sólo infracción a la obligación de contar con permiso previo al inicio de la obra obstará a su aprobación en el sentido del párrafo precedente.-

Se harán constar tales restricciones, y la responsabilidad remanente del propietario o beneficiario de la obra, mediante sello colocado al frente de los planos.-

La intervención municipal se limitará a registrar la documentación y comprobar el estado del edificio en cuestión, teniendo en cuenta especialmente los informes producidos por los profesionales o técnicos intervinientes.-

En caso de obras semiconstruidas en contravención, cuya construcción se pretenda proseguir en su mediante la solicitud de un permiso en regla, se hará constar que la aprobación sólo se refiere a la obra nueva, y se exigirá al propietario o beneficiario de ella un informe técnico fundado relativo al estado de la parte construida en contravención.-

Estas actuaciones habilitarán a la administración a percibir una tasa específica que se denominará "DE REGISTRACIÓN EDILICIA", cuyo monto no podrá ser menor al 4,5 % de la valuación fiscal actualizada del edificio, determinada por la Dirección Provincial de Rentas.-

Sin perjuicio de lo antedicho, se informará inmediatamente al Tribunal de Faltas para que determine si corresponde aplicar además sanción contravencional.-

La presente disposición rige aún para los edificios que a la sanción de la presente estuvieren íntegramente contravencional y no declarados (artículo 3º Código Civil).-

**ARTICULO 21º: - DESLIGAMIENTO DE OBRA y EXTINCIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL**

La rescisión contractual entre cualquiera de los profesionales y su comitente deberá ser informada a la administración en un plazo no mayor a cinco (5) días desde que se produjera, de manera fehaciente.-

Si la rescisión no fuera de común acuerdo, u otras circunstancias impidieran lograr la conformidad del comitente o del profesional, la parte que desee informar la rescisión al municipio podrá hacerlo mediante nota presentada en el expediente; firmando en el expediente ante el funcionario a cargo, o incluso mediante el uso del medio telegráfico (carta documento o telegrama colacionado).-

Con posterioridad, el municipio:

- a) Exigirá constancias de la notificación al colegio profesional de tal circunstancia; del pago de aportes, y del avance de obra registrado, si correspondiere.
- b) Detendrá con urgencia los trabajos, hasta que el comitente presente profesionales sustitutos, bajo apercibimiento de ordenar la demolición de los trabajos realizados sin profesional a cargo, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran corresponder. Si la obra no estuviese en marcha, actuará conforme a lo dispuesto por los parágrafos 2.1.5.2 (excepto el último párrafo) y 2.1.5.3. del Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-

La transmisión de dominio del inmueble objeto del permiso de construcción mediante escritura pública, así como todo otro supuesto en que la prestación de profesionales o empresas se torne física o legalmente imposible sin su culpa, extinguen sus respectivas obligaciones contractuales y cesan de pleno derecho en la función para la que fueron presentados ante la administración (art. 888º c.c.), sin perjuicio de sus derechos contra su comitente.-

**ARTICULO 22º: APROBACIÓN RESTRINGIDA DE PROYECTOS**

Podrá tramitarse y aprobarse únicamente el proyecto de la obra, para lo cual la documentación sólo deberá estar suscripta por el profesional responsable de tal tarea, y el peticionante.-

El Municipio percibirá por ello una tasa igual al 30 % de la que hubiera correspondido por otorgar permiso de obra.-

Dicha aprobación no importará la concesión de permiso de construcción, lo cual se hará constar en los planos.-

Para que la obra se encuentre habilitada para ser iniciada en su fase ejecutiva, el peticionante deberá presentar ante el municipio al director de obras y al representante técnico o director ejecutivo si correspondiere, conforme al articulado de la presente.-

Si los trabajos se iniciaran sin darse cumplimiento a lo precedente, la obra será considerada en contravención, y se ordenará su demolición, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran corresponder.-

**ARTICULO 23º.- OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROPIETARIO, USUARIO O BENEFICIARIOS DE LAS OBRAS**

- a) Denunciar ante la administración la eventual rescisión contractual con el director de obras; o con la/s empresa/s interviniente.
- b) No modificar el proyecto aprobado contra una orden expresa del director de obras;



*Honorable Concejo Deliberante*  
Municipalidad de Pergamino  
*Pergamino*

- c) Exigir a todo contratista y/o constructor por escrito el cumplimiento de las reglamentaciones sobre salud y seguridad en la construcción, y la provisión de un libro de obra, debidamente foliado y con fojas por triplicado, para que el director de obras asiente el resultado de sus inspecciones.
- d) Exigir por escrito a todo proveedor o contratista los manuales de uso y certificados de garantía de los productos que utilice en su obra;
- e) Notificar en un plazo de cinco (5) días, desde que se produjere, la transmisión de dominio del inmueble objeto del permiso de construcción en el expediente donde éste se otorgó, así como su venta en los términos de los arts. 1185° y 1187° del c.c.
- f) Cercar y mantener en buen estado de salud y seguridad las obras paralizadas, cuando tome posesión de ellas a cualquier título, ya sea para habitarlas o no.
- g) Notificar fehacientemente a la Municipalidad y a los profesionales intervinientes el reinicio de los trabajos en una obra que hubiese estado detenida o paralizada.

**ARTICULO 24°. -OBRAS PARALIZADAS y REANUDACIÓN**

Adóptase las disposiciones contenidas en los párrafos 2.1.5.2 (excepto el último párrafo) y 2.1.5.3. del Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se acompañan en el anexo.-

**ARTICULO 25°: PERMISO DE CONSTRUCCIÓN O REGISTRO DE EDIFICIOS  
SOLICITADOS POR QUIENES NO SON TITULARES DE DOMINIO.**

A quienes no sean titulares de dominio conforme al art. 1184° del c.c., pero acompañen instrumento privado que reúna las condiciones del art. 1185° del citado cuerpo legal, le será otorgado permiso o registro a su nombre, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos adicionales:

- a) Que las firmas del instrumento privado estén en su totalidad certificadas ante escribano público;
- b) Que sea notificado el titular de dominio según el catastro municipal (y en caso de P.H., los sujetos mencionados en otros artículos de la presente) para que en un plazo improrrogable de diez (10) días corridos manifieste su disconformidad con la obra que se pretende erigir, o el registro en su caso.  
En esta oportunidad la ley establece la obligación de explicarse, por lo cual el silencio de quienes pueden válidamente oponerse a la obra será considerado manifestación tácita de su voluntad (arts. 914° y 919° del c.c.), y habilitará a la administración a dictar el correspondiente acto administrativo..
- c) Que el comprador se obligue a acompañar copia certificada de la escritura traslativa de dominio dentro de los tres (3) meses corridos, salvo que de las especiales circunstancias del caso resultare inequívocamente la necesidad de un plazo mayor.
- d) Que el peticionante consienta, por escrito, en que tanto el permiso o registro serán revocados si se incumpliera el requisito precedente, sin que pueda alegar derechos adquiridos, ni reclamar el reintegro de las tasas u otros pagos realizados. Sin embargo si se hubiese declarado una obra en contravención, la Municipalidad instará de oficio el procedimiento descrito en el artículo 20 de la presente, contra el titular del dominio.

**ARTICULO 26°. - REPRESENTACION TECNICA.**

- a) Deberá darse estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en los respectivos arts. 6º de las reglamentarias de las profesiones de Arquitectos, Técnicos, e Ingenieros. Tal disposición resulta extensiva tanto a los representantes técnicos de obra, como a los representantes técnicos de proveedores.
- b) En caso de empresas constructoras constituidas como sociedades comerciales en el marco de la ley 19.550 (o no encuadrando en ella) deberán estar representadas por personas físicas.
- c) Las empresas constructoras con domicilio en otra jurisdicción provincial, deberán presentar a un profesional matriculado en la provincia de Buenos Aires, y realizar aportes a la caja profesional respectiva.
- d) En obras por administración, el director ejecutivo representará al propietario de la obra, quien reviste calidad de empresario de la misma.
- e) En obras con contratista único, el representante técnico de empresa constructora representará al empresario constructor, si se tratase de una persona física o jurídica diferente.
- f) En caso de obras con varios contratistas, suscribirá los planos el representante técnico del constructor que tenga a su cargo los trabajos de mayor envergadura.

#### **ARTICULO 27.- ORDEN PÚBLICO**

La presente ordenanza es de orden público. Cualquier acto administrativo que la contravenga será insanablemente nulo, y comprometerá la responsabilidad de los funcionarios que los otorguen.-

Quedan especialmente prohibidas:

a) La dispensa total o parcial del pago de las multas derivadas de la violación de la presente ordenanza; de las dispuestas en los arts. 90º a 103º de la ordenanza 1346/86 (Código Contravencional Municipal); de las establecidas por la ordenanza fiscal en vigencia, y las del art. 94º del dcto. ley de la provincia 8912/77, así como de cualquier otra dispuesta por el Tribunal de Faltas, ya sea a través de moratorias o días de gracia.

b) La exención del cumplimiento de la presente

#### **ARTICULO 28.- DEROGACIONES Y RATIFICACIONES**

Se deroga toda ordenanza anterior de éste municipio cuyo contenido resulte incompatible con el de la presente.

Se deroga expresamente la ordenanza 5339/01  
Ratificase el decreto municipal 8307/80


#### **ARTICULO 29.-** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

Sin más, hago propicia la oportunidad para saludarlo con distinguida consideración.-

#### **ORDENANZA Nº 5804/03.-**

  
**Dra. María Della Loggia**  
Secretaria  
H.C.D. Pergamino



  
**Dr. Horacio A. Padula**  
Presidente  
H.C.D. Pergamino

## ANEXO

### NORMAS DEL CODIGO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

#### **2.1.5.2 Obras Paralizadas**

Cuando la Dirección comprueba que una obra queda paralizada durante seis (6) meses por la no ejecución de trabajos constructivos y/o de instalaciones dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará "Paralizada" después de verificar que lo realizado conforma las disposiciones en vigencia.

Se notificará de ello al Profesional y demás intervinientes, los que quedarán desligados de la obra siempre que no existan infracciones imputables a ellos. El propietario por su parte estará obligado por razones de higiene y seguridad pública a conformar en la planta baja un recinto completamente cerrado con mampostería en todo su perímetro, hasta el nivel del entrepiso, sin ningún tipo de aberturas correspondientes a puertas, ventanas o troneras.

#### **2.1.5.3 Reanudación de un trámite de legajo de obra archivada**

El propietario de una obra podrá solicitar dentro de los plazos que más adelante se fijan, la reanudación de un legajo de permiso de obra archivado. Los plazos son los siguientes:

a) Caso de una obra declarada "paralizada" o "no concluida" 3 años a contar de la fecha de la disposición declaratoria.

b) Caso que requiere el desalojo de la finca >

Antes de vencer los 10 años de iniciado el legajo de la obra, siempre que el juicio se haya iniciado dentro de los seis (6) meses de acordado el permiso y antes de pasados los noventa (90) días de producido el lanzamiento debiéndose acompañar testimonio del mismo.

Aun encuadrando la gestión dentro de los plazos previstos, la reanudación del trámite se acordará siempre que a la fecha de la solicitud:

- No hayan variado las normas vigentes al momento de la iniciación del legajo o actuación;
- No se haya dispuesto la afectación del predio por apertura, ensanche, rectificación o supresión de la vía pública;
- El proyecto se ajusta a las normas vigentes al momento de pedir la reanudación.

### **5.3 DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR**

#### **5.3.1 Suelos aptos para cimentar**

Se considerarán terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca cuando ésta sea debidamente encajonada y siempre que formen capas de suficiente espesor a juicio de la Dirección; este espesor nunca será inferior a 1,00 m. Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de terreno, serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente se autoriza en el barro y en los terraplenamientos con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras a juicio de la Dirección.

La Dirección queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

#### **5.3.2.0 ESTUDIO DE LOS SUELOS**

##### **5.3.2.1 Exigencias del estudio de suelos**

Deberá presentarse un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro pisos altos y/o sótanos de profundidad superior a los 6 m. No obstante ello la Dirección podrá exigir la realización de un estudio del suelo en todos aquellos casos que lo considere necesario.

##### **5.3.2.2 Naturaleza del estudio de suelos**

El estudio de suelos comprenderá la ejecución de perforaciones o pozos a cielo abierto para obtener muestras adecuadas para ser ensayadas en laboratorio a fin de determinar las



propiedades físicas y mecánicas pertinentes que conduzcan a la confección de un perfil resistente del terreno. Podrá incluir la realización de ensayos de carga u otro procedimiento de exploración e investigación de suelos que conduzca al mismo fin o complemente la información anterior.

#### **5.3.2.3 Perforaciones o pozos a cielo abierto**

El número de perforaciones o pozos a cielo abierto será fijado por el profesional en función de la naturaleza del problema pero en ningún caso podrá ser menor de dos.

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se ubicarán teniendo en cuenta la distribución de cargas que la estructura transmite al suelo. Como mínimo las dos terceras partes de su número total se situarán dentro del área cubierta por la obra. Las que se sitúen fuera no podrán estar alejadas en más de 10 m. Respecto de los límites de la construcción.

#### **5.3.2.4 Profundidad**

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación tanto como sea necesario para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir. Como mínimo deberá cumplir con la más exigente de las cláusulas que siguen:

- 1) Para construcciones de hasta dos plantas con cimentación directa: 3,00 m por debajo del nivel de cimentación.
- 2) Para construcciones de más de dos plantas con cimentación directa: 5,00 m por debajo del nivel de cimentación.
- 3) Para cimentaciones sobre pilotes: 5,00 m por debajo de la profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes.

#### **5.3.2.5 Extracción de muestras y ensayos de laboratorio**

- 4) La extracción de muestras del terreno a analizar serán efectuadas de acuerdo con las características del suelo y los ensayos a realizarse sobre éstas serán los que la técnica aconseja en cada caso, asumiendo el profesional actuante como ejecutor del estudio del suelo la total responsabilidad por el desempeño de estas tareas.

#### **5.3.2.6 Informe técnico**

Contendrá una descripción de la labor realizada y proporcionará los resultados obtenidos incluyendo, como mínimo, un plano de ubicación de cada una de las perforaciones y la cota del terreno referida al nivel vereda, de las respectivas bocas de iniciación, el método de perforación utilizado, el saca testigos empleado, las cotas de extracción de las muestras, la resistencia a penetración, los resultados de los ensayos de laboratorio, la clasificación de los suelos de acuerdo con el sistema unificado de clasificación, ubicación de la napa freática indicando cómo y cuándo se determinó su nivel. El informe contendrá, asimismo, como mínimo, las recomendaciones necesarias para el dimensionamiento de las cimentaciones y para proceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento. Estará firmado por un ingeniero anotado en los registros respectivos como ejecutor de estudios de suelo.