



CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE CONSTRUCCION DE POTRERO DE LOS FUNES – MUNICIPALIDAD DE POTRERO DE LOS FUNES

CAPITULO I

GENERALIDADES

INDICE

- ARTÍCULO 1. Alcances.
- ARTÍCULO 2. Actualización.
- ARTÍCULO 3. Publicación.

CAPITULO II

ADMINISTRACIÓN

INDICE

- ARTÍCULO 4. Trámites.
- ARTÍCULO 5. Planos para Visación Previa; Definitiva y Conforme a Obra
- ARTÍCULO 6. Caratula, colores y acotaciones.
- ARTÍCULO 7. Permisos.
- ARTÍCULO 8. Permisos Provisorios - Modificaciones y Ampliaciones.
- ARTÍCULO 9. Caducidad del permiso.
- ARTÍCULO 10. Tramitaciones y plazos.
- ARTÍCULO 11. Profesionales, Constructores, Instaladores y empresas.
- ARTÍCULO 12. Obras que pueden realizar los propietarios.
- ARTÍCULO 13. Empresas.
- ARTÍCULO 14. Policía de obras – Inspección de obras.
- ARTÍCULO 15. Trámites de inspección.
- ARTÍCULO 16. Siniestros.
- ARTÍCULO 17. Obras en contravención.
- ARTÍCULO 18. De la sanción y penalidad.
- ARTÍCULO 19. Certificado de inspección final.
- ARTÍCULO 20. Cartel de Obra, cierre de obra y sanitario
- ARTÍCULO 21. Reclamaciones.
- ARTÍCULO 22. Edificios de interés histórico, edilicio y arquitectónico.

CAPITULO I - GENERALIDADES

ARTÍCULO 1º: Alcances.

Las disposiciones de estos reglamentos alcanzan a los asuntos que se relacionan con la construcción, alteración, demolición, remoción, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios e instalaciones, las que se aplicarán por igual a los edificios gubernamentales y particulares. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y la aplicación del presente reglamento no debe interpretarse como excluyente de otros casos no previstos en sí mismo, y que por su naturaleza sean alcanzados por sus disposiciones.

ARTÍCULO 2º: Actualización.

a.- Créase con carácter permanente y ad-honorem la comisión de reglamento de la edificación a los efectos de dictaminar con respecto a las dudas de interpretación; para salvar las omisiones que pudieran existir en este reglamento como así mismo para actualizarlo y complementarlo, teniendo en cuenta la experiencia administrativa y profesional que surja de la aplicación de sus disposiciones.

b.- La comisión podrá solicitar y utilizar los servicios ad/honorem de particulares y con el consentimiento de la autoridad interesada, la de aquellos funcionarios municipales cuya colaboración considere útil para la realización de sus tareas.

c.- Esta comisión dictaminará cada vez que sea requerida por la Secretarías de Obras Públicas y Privadas sobre cualquier problema relacionado con la aplicación y/o interpretación de este reglamento en su faz ética, técnica o estética.

d.- La comisión de reglamento de la edificación estará integrada por las siguientes personas:



- 1) un delegado de Secretarías de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad como presidente,
 - 2) un delegado de la Asesoría Letrada de la Municipalidad,
 - 3) un Ingeniero especialista en medio ambiente,
 - 4) un agrimensor.
- e.- Todos los delegados tendrán domicilio real en Potrero de los Funes.
- f.- Los miembros de la comisión durarán un año en el ejercicio de sus funciones, se renovarán cada año y podrán ser reelegidos.
- g.- La comisión dictará su propio reglamento interno de trabajo y llevará constancia escrita de sus actuaciones en un libro de actas.

ARTÍCULO 3º: Publicación.

- a.- Este reglamento para la edificación será publicado íntegramente en las sucesivas emisiones y no podrá ser alterada la continuidad del articulado. Toda modificación a determinado artículo se redactará íntegramente y sustituirá el artículo modificado. Los artículos sustituidos respetarán la ordenación del texto.
- b.- Cada año se publicarán las hojas que correspondan a modificaciones o agregados al artículo del presente reglamento.

CAPITULO II - ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 4º: Trámites.

- a) Trabajos que requieren permisos: Toda persona que vaya a construir edificios, realizar refacciones o demoliciones, ampliar o modificar lo ya construido, realizar o modificar instalaciones complementarias, deberán presentar una solicitud de permiso, en la cual deberán especificar la clase de obra o trabajo que se propone realizar, la ubicación, el nombre y el domicilio del propietario.
- b) Trabajos que requieren aviso de obra: No se requerirá la solicitud de permiso, pero si dar aviso por los siguientes trabajos: limpiar o pintar fachadas ubicadas sobre línea municipal.
- c) Trabajos que no requieren permisos ni aviso de obra: No será necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que con carácter enunciativo se mencionan, siempre que su realización no requiera la instalación en la acera de materiales de depósito, vallas provisorias y/o andamios: Pintura en general, Renovación de carpintería y herrería, Servicio de limpieza y mantenimiento, Vidriería, Decoración.
- d) Disposiciones generales para la tramitación: No se admitirá más en la documentación que debe presentarse leyendas, sellos de impresiones de los ilustrativos del destino de la obra, ni más nombres y firmas que las de los propietarios, profesionales y empresas que intervienen en la solicitud de permiso.
- e) Planos y planillas; Al solicitar permisos para construcciones y/o refacciones deberá presentarse:
- e.1. Solicitud de niveles, línea y número.
 - e.2. Tres copias de un sólo cuerpo de cada plano.
 - e.3. Planillas cuya confección esté conforme a lo requerido por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.
- f) Si el interesado lo deseara, podrá agregar más copias de los planos y planillas, acompañados del sello correspondiente. De estos documentos se entregarán los que correspondan al solicitante con la constancia de su visado.
- g) Inexactitud de los documentos exigidos: Si los documentos no estuvieran de acuerdo con lo exigido o representaran inexactitudes o equívocos, el profesional responsable de los mismos será citado por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas para que los aclare o los corrija. En el caso que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos dentro del plazo que le fije la Secretaría mencionada.

ARTÍCULO 5º: Planos para Visación Previa; Definitiva y Conforme a Obra

Planos que deben presentarse en DOS (2) copias para la construcción y escalas mínimas requeridas:

A) Visación Previa:

1. Nota de presentación de la propuesta a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.
2. Planta de cada piso con las medidas y niveles de cada local, patios y muros, demoliciones, muros existentes y a construir en escala de 1:50.



3. Cortes con perfiles del terreno para permitir la correcta interpretación del proyecto en escala de 1:50.
4. Fachada o fachadas, tantas como tenga el proyecto especificando los materiales en escala de 1:50.
5. Planimetría general con ingresos peatonales, vehiculares, anchos, pendientes, solados, ubicación de la pileta, ubicación de quinchos. Retiros obligatorios en escala 1:100
6. Croquis de ubicación, con puntos de referencia conocidos (Ej.: plaza pública, edificios municipales, etc.)
7. Plantas y vistas que contenga edificación y/o espacios linderos y/o fotos impresas en A4 (2 fotos por hoja)
8. Planilla con Balance de Superficies .
9. Planilla de datos: ZONA, SUPERFICIE TERRENO, FOS Y FOT requeridos y proyectados
10. PROPUESTA DE LA APLICACIÓN DE ENERGÍAS ALTERNATIVAS EN EL PROYECTO
11. Estudio de impacto ambiental; excepto que se trate de vivienda familiar
12. Nota que declare las etapas de obras, la cual no deberá exceder de un año (de requerir mayores plazos deberá solicitarlo por nota y ponerlo a consideración de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad).

B) Visación Definitiva:

Planos que deben presentarse CUATRO (4) copias para la construcción, visadas por el Colegio Profesional pertinente:

1. Uno de los juegos de planos que el proyectista retiró con la visación previa.
2. Solicitud de Permiso Municipal
3. Planos de Arquitectura, planimetrías, plantas, cortes y vistas en escala de 1:50.
4. Resoluciones digitales de la obra a construir en 3d y/o fotorealismos – impresos tamaño A4
5. Detalles constructivos y Desarrollo de las escaleras con detalles constructivos.
6. Planilla de ventilación e iluminación y Planilla de aberturas
7. Cálculo de la Estructura con verificación Antisísmica, Planos y planillas de estructuras resistentes incluyendo fundaciones en escala de 1:100 - El calculista deberá colocar la leyenda "El Profesional firmante es único responsable del cálculo de esta estructura"-.
8. Planos de instalación eléctrica con indicación de boca, llaves, tableros, circuitos, números y sección de los conductores cálculo respectivo, con la planilla de carga, la intensidad total y la protección de circuitos si la importancia o complejidad de la instalación lo aconseje, podrá la Secretaría de Obras Públicas y Privadas requerir la firma del profesional especializado. en escala de 1:100.
9. Planos de instalación sanitaria, efluentes cloacales y pluviales escala 1:100
10. Planta y **vista** que contenga proyecto de forestación, con sus especificaciones.
11. Proyecto de diseño paisajístico con la resolución de espacios verdes y solados dentro del terreno.
12. Plano de Higiene y seguridad – con la ubicación de Salidas de Emergencia, Luces de Emergencias; Matafuegos o extintores, Sistema contra incendios, Grupos Electrónicos, croquis de evacuación en casos de emergencia. Excepto vivienda familiar.
13. Plano de instalación para gas, que será copia del que se presente para su aprobación ante Gas del Estado Provincial.

C) Conformes a Obra

Cuando los planos visados fueran modificados, o se realizaren obras sin planos visados (en infracción a la ordenanza presente) deberá presentarse para obtener el certificado final, con los planos generales de construcción y estructura conforme a obra, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones contempladas en el Código Municipal de Faltas.

La Secretaría de Obras Públicas y Privadas exigirá la documentación de VISACION DEFINITIVA para obtener el Certificado Final. Todas las observaciones de no cumplimiento a las Ordenanzas y a este Reglamento serán multadas.

D) Visación de planos:



Siempre que los planos y planillas estén conforme a las Ordenanzas y a este Reglamento de Edificación, y previa a su presentación se hubiera realizado la liquidación y pago de los derechos correspondientes, la Secretaria de Obras Públicas y Privadas le realizara su visación. Una vez abonados los derechos y visados los planos, la Secretaria de Obras Públicas y Privadas entregará al propietario un juego de copias de los planos presentados debidamente firmados y visados.

ARTÍCULO 6º: Caratula, colores y acotaciones.

- A) En las Carátulas, se deberán poner los datos siguientes:
1. Nombre del edificio o designación de la obra.
 2. Nombre del propietario.
 3. Calle y número.
 4. Plano de ubicación del terreno dentro de la manzana indicando: sección, manzana, parcela, gráfico y medidas del terreno.
 5. Numero de Padrón Catastral Provincial.
 6. Superficie del terreno y superficie cubierta.
 7. Firma y aclaración de firma del propietario y domicilio.
 8. Firma y sello del proyectista, número de matrícula y domicilio.
 9. Firma y sello del director de obra, número de matrícula y domicilio.
 10. Firma y sello del calculista, si correspondiere, número de matrícula y domicilio.
 11. Firma y sello del constructor, número de matrícula y domicilio.
- B) Tamaño, plegado y carátula de los planos:
Las láminas podrán ser de cualquier tamaño, pero una vez plegadas deberán tener 0,18m. x 0,32m.
El procedimiento para el plegado será de forma tal que quede siempre al frente la carátula de la lámina. La pestaña de 0,04m. x 0,32m. Tiene por objeto encarpetar la hoja en el expediente y deberá ir en todos los planos.
- C) Colores: en la gráfica de los planos se utilizaran los colores reglamentarios;
1. Mampostería a construir: rojo.
 2. Mampostería a demoler: amarillo.
 3. Hormigón armado: verde.
 4. Madera: sepia o marrón.
 5. Hierro: negro.
- Estos colores se utilizarán para todas las secciones, sean horizontales (plantas) como verticales (cortes).
- D) Acotaciones: Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión como ser: dimensiones de los terrenos, de los locales, espesor del muro, etc.

ARTÍCULO 7º: Permisos.

Trámites para la concesión del permiso de inicio de obra:

1. Línea Municipal: Su determinación se realizará junto a la aprobación del plano.
2. Número de finca: Su determinación se realizará del mismo modo que el anterior.
3. Nivel: Su fijación se realizará junto a la aprobación del plano.
4. Exigencias solicitadas por el área de agrimensura.
5. Planos Catastrales: a) Con Nomenclatura catastral o número de parcela y plano de mensura catastral; b) Con Croquis de ubicación de la parcela, con indicación de distancias a esquinas y anchos de calles - nombre de las calles.
6. Título del dominio o en su defecto acreditar el carácter de su posesión (boleto de compraventa).
7. Si la obra se edifica sobre más de una parcela, previamente se deberá unificar.
8. Solicitar certificado de libre deuda Municipal.
9. Certificado de amojonamiento realizado por profesional habilitado por el Colegio de Agrimensura de la Provincia de San Luis.
10. Estudio de suelo para factibilidad del sistema de tratamiento de líquidos cloacales y cálculo para el sistema de fundación de estructuras.
11. Planos de arquitectura, estructura, instalaciones y sus respectivos cálculos.



ARTÍCULO 8º: Permisos Provisorios - Modificaciones y Ampliaciones.

En casos excepcionales de construcciones que requieren largo tiempo para su despacho, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas podrá otorgar un permiso provisorio que autorizará únicamente el comienzo de aquellos trabajos que, a su juicio, no pueden ser modificados por las resoluciones que recayeran en el expediente.

El Propietario, el Constructor y los Profesionales que intervienen en una Obra no podrán introducir sin previo permiso, modificaciones y/o ampliaciones en los planos y planillas visados.

ARTÍCULO 9º: Caducidad del permiso y otras situaciones

- a) Caducidad del permiso: Se considerará caduco todo permiso de modificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de doce meses, a contar de la fecha de pago de los derechos. Este plazo puede ser ampliado, siempre que, a juicio de Secretaría de Obras Públicas y Privadas, así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud que deberá presentar el constructor o el propietario.
- b) Obras paralizadas: Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas enviará al archivo el expediente de construcción, previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos.
- c) Obras a ejecutar por etapas: La Secretaría de Obras Públicas y Privadas podrá autorizar en un solo expediente de permiso la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse. Excediendo en un año cada uno de los plazos fijados, el expediente se archivará previa inspección, dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos.
- d) Reanudación de trámites en expedientes archivados: La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos: seis meses para el caso de desistimiento de la obra; un año para los casos de caducidad de permiso y obras a ejecutar por etapas y dos años para obras paralizadas. Excedidos estos plazos será necesario gestionar otro permiso ante la Secretaría de Obras Públicas y Privadas que considerará la pertinencia de la solicitud. Para la gestión del nuevo permiso, siempre y cuando no se haga ningún tipo de modificación del plano ya visado, se abonará el 50% de lo que prevé la Ordenanza Impositiva para el cobro de Autorización de Edificación. Si se requiere modificar ese plano ya visado, se deberá presentar un nuevo plano, y pagar los planos nuevos. En dichos casos se otorgará al solicitante una bonificación equivalente al 50% del valor actual del derecho de edificación correspondiente al plano antiguo. Pasados los 10 años de la fecha de visación, caducan todos los derechos adquiridos por la visación de los planos y el trámite debe ser reiniciado como plano totalmente nuevo.

ARTÍCULO 10º: Tramitaciones y plazos

- A) Tramitaciones y plazos. Se establecen los siguientes plazos para la aprobación:
 1. DIEZ (10) días hábiles para la Visación Previa.
 2. QUINCE (15) días hábiles para la Aprobación Definitiva.
 3. Cuando sea necesaria la intervención de otros organismos competentes, los plazos anteriores se amplían en la medida que demore dicha intervención.
 4. Los plazos anteriores se interrumpen cada vez que los profesionales intervinientes retiren documentación para corregir, comenzando nuevamente cuando aquella es devuelta.
 5. Una vez obtenida la Visación Previa, los profesionales intervinientes deberán solicitar la definitiva dentro de los SESENTA (60) días hábiles, salvo motivo fundados y aceptados por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.
 6. Si no se verifica el cumplimiento de lo estipulado en el párrafo anterior, se considerará como "trámite desistido" y se pasará toda la documentación al archivo.
 7. Verificado el cumplimiento de lo indicado en el inciso 5) y debidamente cumplimentada las observaciones a la documentación técnica que hubiera realizado la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, ésta entregará al proyectista y/o director de obra el juego de planos con la constancia de aprobación de los mismos.
- B) Permiso de construcción. El permiso de construcción se concede cuando:



1. Se hayan abonados los aranceles que fije la ordenanza impositiva.
 2. Sea presentada por el propietario, la persona que será el constructor o conductor de la obra acompañando copia del contrato que hubieren celebrado. El constructor deberá firmar toda documentación técnica de la obra.
 3. Se presente el cuaderno de obra, con hojas triplicadas. En su primera hoja se anotarán los datos de obra: nombre y domicilio del propietario, proyectista, calculista, director técnico y constructor; número de las matrículas profesionales, número de expediente, ubicación de la obra y nombre de los inspectores y funcionarios de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas que podrán intervenir en la obra.
- C) Autorización de obra. Cumplido el trámite anterior, la Municipalidad entregará al constructor la certificación de "obra autorizada" a efectos de que éste de comienzo a los trabajos. En este certificado, además de los datos de identificación de la obra y responsables de la misma, se consignará el plazo de ejecución de la obra, propuesto por el propietario.
- D) Etapas de construcción. Si la obra se ejecutará en dos o más etapas, deberá indicarse tal circunstancia en los planos, consignando en plantas, cortes y fachadas, mediante sombreado, rayado oblicuo, etc., cada una de las etapas.
- E) Caducidad del permiso. Una vez otorgada la aprobación definitiva del proyecto, la obra deberá iniciarse **dentro de los SETENTA Y CINCO (75) días hábiles siguientes**. Si esto no se verifica, ni hubiere la Secretaría de Obras Públicas y Privadas concedido prórroga de dicho plazo, se pasarán las actuaciones al archivo, debiendo el propietario abonar los Derechos de desarchivo y ajustarse a las reglamentaciones exigentes.
- F) Obras paralizadas. Se considera obra paralizada aquella en que no se realice ningún trabajo durante más de DIEZ (10) meses. Cuando una obra, por cualquier motivo, deba ser paralizada, el propietario o el constructor deberán comunicar tal circunstancia a la S.O.P. y P., indicando fecha aproximada de reanudación de las tareas y solicitando, si correspondiere; ampliación de plazos. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá, si considera válidos los motivos, aceptar la solicitud otorgando nuevos plazos mediante Resolución. Si no se hubiere cumplido con este trámite, la documentación de toda obra paralizada se pasará al Archivo; debiendo el propietario abonar los Derechos de desarchivo.
- G) Reactivación de expedientes. Para reactivar un trámite pasado a archivo se abonará previamente la tasa correspondiente.

ARTÍCULO 11º: Profesionales, Constructores, Instaladores y empresas

a) Obligación general:

Los profesionales (arquitectos e ingenieros), técnicos (maestros mayores de obras y constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por los Colegios respectivos. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo de los Colegios Profesionales de la Provincia. Las EMPRESAS, propietarios, profesionales, constructores e instaladores, por el sólo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a las EMPRESAS, propietarios, profesionales, constructores e instaladores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso.

b) Responsabilidades comunes a los profesionales y empresas

El profesional autor de los planos y/o de cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos o en los cálculos. Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.



El constructor es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma

El director de la obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor, hasta la obtención del certificado de Inspección final de los trabajos.

El constructor y el instalador tendrán las mismas responsabilidades que el Director de la Obra. La empresa y su Director Técnico tendrán conjuntamente las mismas responsabilidades del constructor y del instalador.

c) Cambio de domicilio:

Cuando haya un cambio de domicilio del profesional o la empresa, deberá comunicarse dentro de los 8 días de producido, por carta certificada o telegrama colacionado, o personalmente en la Municipalidad.

d) Cambio de profesionales o empresas

El comitente puede cambiar de Director, constructor o empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por los reclamos que puedan formular los interesados. La Municipalidad aceptará el reemplazante previa presentación de parte del comitente del certificado de baja y alta (del reemplazante) de obra, expedido por el Colegio Profesional correspondiente.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección de Obras solicite.

Si los planos estuvieran en instancia de visación previa cuando se realiza el cambio de profesional o empresa interviniente, éstos se devolverán al profesional o empresa firmante inicialmente si éste así lo solicitara. El profesional o empresa que toma las tareas posteriormente deberá presentar nuevamente toda la documentación (a excepción de títulos de propiedad, certificados de amojonamiento). Hasta tanto se presenten los planos y la documentación nueva y se acepte el reemplazante, se paralizarán las tareas que se hubieran empezado. En este caso la Municipalidad podrá retener copias de los planos presentados.

e) Retiro de profesionales o empresas

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 los reclamos que pueda plantear el comitente. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no se presente el reemplazante quien se hará cargo de las tareas correspondientes.

ARTÍCULO 12º: Obras que pueden realizar los propietarios.

Los propietarios con su sola firma podrán llevar a cabo los siguientes trabajos: Ejecución de cercos de frente de hasta 0,60 mts. de altura, cambio de revestimientos y solados, cambio de material de cubierta, terraplenamiento y relleno de terrenos cuando no sea necesario construir muros de sostenimiento, colocación de vitrinas, toldos marquesinas y cualquier otro trabajo de menor importancia que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas se justifique previo aviso.

ARTÍCULO 13º: Empresas.

Empresas de Edificación, Estructuras e Instalaciones: Las Empresas de Edificación, Estructuras e Instalaciones podrán realizar los trabajos correspondientes a los Constructores e Instaladores, siempre que uno o más profesionales los represente técnicamente. La categoría de la Empresa será la del Representante Técnico responsable que en cada caso intervenga. Las Empresas y sus Representantes Técnicos deberán suscribir conjuntamente toda la documentación técnica correspondiente a su especialidad.

ARTÍCULO 14º: Policía de Obras - Inspecciones de las obras.

- a. La Dirección de Obras Privadas designará al personal que realizará las inspecciones de las obras en la forma que estime conveniente, para verificar si la misma se ejecuta de acuerdo con los documentos contenidos en el Expediente Municipal y con los Reglamentos Técnicos.
- b. Los profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas podrán solicitar en el pedido de inspección que la misma sea efectuada por personal de categoría profesional no inferior a la que se exige para la Obra a su cargo, y siempre que a Juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, la naturaleza de la obra así lo justifique.



- c. La Falta de inspecciones o la no comprobación de fallas por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas o sus inspectores, no atenúa ni disminuye la responsabilidad de los Profesionales, Constructores, Instaladores o Empresas que intervengan en la Obra.
- d. Los Propietarios, Profesionales, Constructores, Empresas o sus Capataces y Encargados u ocupantes de un edificio o predio, deberán permitir la entrada al mismo y facilitar su inspección al personal que en ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en este Reglamento, acredite el carácter de tal mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un Acta que labrará de inmediato, a fin de aplicar los apercibimientos o sanciones que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras y/o desalojar al inmueble con el auxilio de la fuerza pública en caso de existir presunción de derrumbe o siniestro inminente y como medida precautoria.
- e. Planos de Obra: No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos y retirado los planos u otros elementos visados. Estos deberán encontrarse en la obra hasta su finalización. Cuando se trate de reparaciones o trabajos para los cuales por su índole no se requiera la presentación de planos, deberá tenerse en obra el recibo de pago de los derechos.
- f. Presencia del profesional en obra: Toda vez que el inspector municipal lo estime necesario, el profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra. La citación será hecha con una anticipación no menor de tres días con determinación de hora al efecto, y mediante cédula, telegrama o constancia en obra. Para el cumplimiento de la citación habrá tolerancia de una hora.
- g. Presencia del capataz en obra: En todas las obras, durante las horas de trabajo, habrá un capataz o encargado responsable, quien representará al constructor o al instalador en su ausencia.

ARTÍCULO 15º: Trámite de las inspecciones.

- a. La Empresa constructora, Constructor o Profesional deberá notificar fehacientemente a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas el comienzo de obra una vez visados los planos y abonados los derechos correspondientes. Este trámite se cumplimentará dentro de los tres días de iniciadas las obras.
- b. Libretas de inspecciones: La Secretaría de Obras Públicas y Privadas agregará al expediente y con su número, una libreta de inspecciones, foliada y por duplicado, para efectuar los pedidos de inspección.
- c. La inspección será realizada dentro del primer día hábil siguiente al del pedido, y en horario normal de trabajo. Si el inspector no se hiciera presente en la obra en el plazo establecido, el Constructor, Instalador o Empresa, podrá continuar los trabajos. Ello no desliga al mismo ni a los Profesionales intervinientes, de su responsabilidad en caso de que con posterioridad pueda comprobarse que los trabajos no hayan sido realizados en forma reglamentaria.
- d. El Profesional, Constructor o Empresa deberán solicitar como mínimos las siguientes inspecciones:
 - 1. Pilar de luz.
 - 2. Línea y nivel.
 - 3. Replanteo.
 - 4. Cloacas.
 - 5. Fundaciones.
 - 6. Estructura resistente.
 - 7. Instalaciones complementarias en el caso que no intervengan los organismos específicos.
 - 8. Final.
- e. Constancia de inspecciones: El inspector dejará constancia en la libreta de inspecciones y en cada una de sus visitas, del desarrollo de las mismas, haciendo las anotaciones que reflejan el estado de las obras. El duplicado de dichas observaciones se entregará a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas quien llevará el archivo ordenado de las mismas.
- f. Inspecciones observadas: En el caso de no corresponder la conformidad el inspector hará constar por escrito las indicaciones del caso. Estas tendrán el carácter de intimación, la que el Propietario, Profesional, Constructor o Empresa deberán cumplimentar dentro del plazo que se fije bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penas respectivas. El Propietario,



Profesional, Constructor o Empresa deberán ratificar o exponer reparos dentro de los tres días, vencido este término quedarán consentidas.

- g. Inspecciones no solicitadas: Cuando no se soliciten las inspecciones citadas en el presente y se compruebe que los trabajos se han llevado a cabo en condiciones reglamentarias el inspector dejará constancia del caso en el expediente y despachará los conformes de oficio, sin perjuicio de la aplicación de penalidades que corresponda, según Código Municipal de Faltas.
- h. Inspección final: Dentro de los ocho días de terminada la construcción de un edificio, deberá solicitarse a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas la inspección final de los trabajos. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de inspección final, certificado que deberá ser expedido dentro de los treinta días de ser solicitado; vencido este plazo, el Constructor quedará desligado ante la Municipalidad de la obra.
- i. Inspección de obras inconclusas: No podrá solicitarse la inspección final de una obra sin que esta haya sido terminada. En caso de que se haga constar en el pedido que la construcción se da por terminada, en el estado en que se encuentra se otorgará un Certificado de Estado de Obra. Para proseguir los trabajos deberá solicitarse un nuevo permiso.
- j. Conformes no solicitados: Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el Certificado Final de Obra, y no haya sido este solicitado, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas dejará en el expediente la constancia del caso, despachando de oficio dicho conforme y solicitando por separado la imposición de las penas que correspondan.

ARTÍCULO 16º: Siniestros.

En caso de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción la Secretaría de Obras Públicas y Privadas podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que establezcan las condiciones de seguridad del edificio. En caso que el Propietario o el Constructor no efectúen inmediatamente los trabajos, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas podrá realizarlos por su cuenta y con cargo a aquellos.

ARTÍCULO 17º: Obras en contravención.

Sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas podrá ordenar la demolición de las obras en construcción o construidas en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al Constructor o en su defecto al Propietario ordenando un plazo mínimo de 20 días y máximo de 60 días para la demolición, vencido el cual, sin haberse dado cumplimiento, se procederá a demoler por cuenta de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas y con cargo al infractor.

ARTÍCULO 18º: De las Sanciones

El Incumplimiento y/o violación por parte de los profesionales, técnicos, instaladores, empresas, en adelante "Responsables" propietarios y/o personas, de las normas establecidas en este Código, los harán pasibles de sanciones. Las sanciones a aplicar podrán ser: Apercibimiento; Paralización de la obra y clausura; Multas cuyos montos se determinaran en la ordenanza tarifaria correspondiente; Paralización de la obra y multa; Demolición de construcción y/o restitución a su estado primitivo.

Estas sanciones se aplicarán por las siguientes infracciones;

a- Apercibimiento

- 1- Por no tener la documentación aprobada en obra
- 2- Por no dar aviso de iniciación de obra

b- Paralización de Obra

- 1- Por no tener la documentación aprobada en obra (reincidencia)
- 2- Por sustracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras reincidentes o disminución de las secciones de hierro y/u hormigón u otros elementos estructurales, debiendo reponer todo ello de acuerdo con los cálculos aprobados
- 3- Cuando se produjo un derrumbe debido a la falta de precaución en la ejecución de la obra o por la mala cantidad de los materiales empleados, aún cuando fueran suministrados por el propietario.
- 4- Por no cumplir las órdenes impartidas por los inspectores con relación a lo establecido en el presente Código.



- c- Multas: Por la infracción a artículos del presente Código y en los siguientes casos:
- 1- En el caso de obras clandestinas construidas o en construcción en contravención de las normas vigentes.
 - 2- Cuando los planos o memoria descriptiva contengan errores respecto a las partes existentes del edificio.
 - 3- Por ejecutar ampliaciones y/o modificaciones en las partes no vitales proyectadas en los planos sin solicitarse previamente el permiso respectivo.
 - 4- Por introducir en la obra y sin permiso, modificaciones en las partes vitales como ser: aprovechamiento no autorizado de muro, cambio de vigas o columnas, supresión de algún elemento resistente, etc.
 - 5- Por no solicitar en su oportunidad los conformes de líneas, nivel e inspecciones establecidas en este Código.
 - 6- Por cubrir cañerías de instalaciones subterráneas con hormigón sin dar aviso a la oficina técnica para su inspección.
 - 7- Por la falta de colocación de cartel de obra o falta u omisión de datos en el mismo.
 - 8- Por los actos tendientes a impedir y obstaculizar la misión de los inspectores.
 - 9- Por la permanencia de escombros y materiales de construcción en la calzada y/o veredas.
 - 10- Por colocar cartel publicitario en la vía pública en forma antirreglamentaria.
 - 11- Por no demoler cornisas y paramentos antirreglamentarios o que represente peligro para la seguridad pública.
 - 12- Por falta de: veredas reglamentarias, limpieza de terrenos baldíos; o reparación de cierre y veredas en el área que determine la municipalidad.
 - 13- Por no acatar orden impartida por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.
 - 14- Por no contar los locales construidos con la altura mínima reglamentaria.
 - 15- Por no cumplir la obra ejecutada con las condiciones térmicas y acústicas.
 - 16- Por utilizar incineradores, además de proceder al retiro de ellos.
 - 17- Por falta de cumplimiento de las prevenciones contra incendio.
 - 18- Por infracciones a otras disposiciones vigentes.
 - 19- Por utilización de cocheras con otros usos.
 - 20- No contar con baño o retrete para la gente de la obra.
 - 21- No mantener la LIMPIEZA, EL ORDEN Y EL CIERRE DE LA OBRA.
- d- Paralización de Obra y Multa
- 1- Por iniciar las obras previamente a la obtención del permiso de construcción correspondiente.
 - 2- Por reiteradas faltas en la colocación del letrero de obra.
 - 3- Por reiterada infracción al no tener la documentación aprobada en la obra.
 - 4- Por no cumplir con las indicaciones y especificaciones de los planos aprobados.
- e- Demolición de Construcciones y Restricción a su estado primitivo
- 1- Cuando se trate de obras que no hayan sido ejecutadas de acuerdo con las Normas Vigentes o los materiales no hayan sido empleados en forma técnica adecuada o no sean aprobadas.
 - 2- Por sobrepasar altura reglamentaria.
 - 3- Por no cumplir con los retiros mínimos obligatorios
 - 4- Por no ajustarse las aberturas de iluminación y/o ventilación a las dimensiones mínimas establecidas en este Código.
 - 5- Por no contar con las dimensiones reglamentarias, los anchos de circulaciones, accesos y salidas.
 - 6- Cuando se trate de construcciones clandestinas en contravención de las normas vigentes o afecten a la seguridad.

ARTÍCULO 19º: Certificado de Inspección Final - Certificado

Para solicitar la inspección final de obra, deberá estar completamente terminado el edificio y las obras complementarias que correspondieren como cercos (de frentes y linderos), veredas, y otras.

a- Solicitud - Junto con la solicitud se acompañará:

- 1- **Plano conforme a obra**, si esta hubiere sido modificada con respecto a los planos originales se adjuntarán los correspondientes a planos de arquitectura y de instalaciones, si solo se modificaron instalaciones se presentarán los que correspondan a lo modificado



- 2- El Cuaderno de Obra
- 3- Los certificados de aprobación final de las instalaciones de gas, electricidad y sanitarias

b- Certificado

Cumplido lo indicado en el párrafo anterior, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas Municipal procederá dentro de los cinco días hábiles siguientes a realizar la inspección de las obras, si las mismas no merecen observaciones, informaran en tal sentido a la SOPyP a fin de que se proceda a extender el correspondiente certificado de inspección final mediante el cual podrá el propietario solicitar la provisión y o conexión definitiva de los servicios públicos al edificio.

c- Observaciones

- 1- Si las obras propias y o complementarias hubieran merecido observaciones, deberán estas ser cumplidas íntegramente antes de volver a solicitar la inspección final.
- 2- Si los trabajos a que den lugar a las observaciones puedan ser realizados en el edificio en funcionamiento, podrá la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, si a su criterio lo considera conveniente, otorgar un Certificado Provisorio por el plazo que estime necesario. Previo a ello, deberá el propietario formalizar compromiso escrito de realizar las obras en el plazo estipulado. Todo ello sin perjuicio de las multas o penalidades que deban cumplir, tanto propietario como los responsables técnicos.
- 3- Si los trabajos mencionados en los incisos 1 y 2 no se verifican en el plazo estipulado, podrá la Municipalidad ordenar el corte o desconexión de los servicios públicos al edificio, hasta que ello haya sido cumplido.
- 4- Cuando el edificio se construya por etapas - circunstancia que consta en los planos aprobados - se solicitará una inspección final al terminar cada una de ella. Los certificados que así se otorguen se denominarán "Certificado Parcial de Inspección". La Oficina Técnica Municipal determinará en cual etapa deben ser ejecutada las obras complementarias.

ARTÍCULO 20º: Cartel de Obra, cierre de obra y sanitario

Es obligatorio colocar en el frente de toda obra en ejecución un cartel en idioma nacional, de medidas mínimas de 50 por 70 centímetros, que contará:

- a- En la franja superior, no menor de 10 cm de altura, la leyenda "OBRA AUTORIZADA – Expte....." con letras negras sobre fondo gris claro o blanco.
- b- Nombres, domicilios, título y matrícula de todos los profesionales actuantes: Proyectista, calculista, Director técnico, etc.
- c- Nombre de la empresa constructora y nombre y matrícula profesional de su representante técnico.
- d- La mención de los títulos deberá ser en forma completa y sin abreviaturas.
- e- Si las dimensiones del cartel lo permitieran, podrá colocarse leyendas, nombre del propietario o entidad promotora, tipo de obra, plazo de ejecución, monto de contrato.

Este cartel deberá estar colocado en sitio y altura conveniente y sus letras tendrán tamaño apropiado para ser legibles desde la calzada.

Durante el tiempo que dure la construcción se lo deberá mantener en perfecto estado de conservación y legibilidad.

En cartel separado, se podrán consignar los nombres de: subcontratista, auxiliares, equipos a instalar, y otros, siempre referidos a la obra en cuestión.

La obra de construcción deberá permanecer cerrada con media sombra sobre un soporte firme de madera, metal o alambre olímpico; que deberá conservarse en buen estado mientras transcurre la obra. La obra deberá mantenerse LIMPIA, ORDENADA Y CERRADA.

Para la ejecución de la obra deberá habilitarse un retrete o baño que luego forme parte de la construcción o deberá contar con un módulo de baño químico mientras transcurre la obra.

ARTÍCULO 21º: Reclamaciones.

- a- De las resoluciones definitivas de cualquiera de los funcionarios a quienes este Reglamento encomienda la aplicación de sanciones u otras disposiciones, los particulares podrán recurrir ante el Señor Intendente Municipal exponiendo sus motivos, dentro de los diez días de notificados de las resoluciones respectivas, quien resolverá dentro de los treinta días previo dictamen de una Comisión Asesora.
- b- La Comisión Asesora estará integrada por: un arquitecto, un ingeniero, un representante designado por el Intendente Municipal, un representante de la Secretaría de Obras



Públicas y Privadas y de la Asesoría Legal de la Municipalidad, que no hayan intervenido en la aplicación de la sanción a tratarse.

- c- La Comisión Asesora podrá citar y escuchar a las partes interesadas y cualquiera de estas podrá comparecer en persona o a través de sus apoderados. Esta comisión llevará constancia escrita de sus actuaciones y un archivo de sus estudios.

ARTÍCULO 22º: Edificios de interés histórico, edilicio y arquitectónico.

- a- La Municipalidad llevará un Registro de los Edificios declarados Monumentos Nacionales y de aquellos que a su juicio tengan carácter o interés histórico a fin de vigilar particularmente su modificación o demolición en virtud de proyectos de obras.
- b- Antes de resolver permisos de obras que afecten a Edificios de Interés Histórico, Edificio o Arquitectónico, la Municipalidad resolverá el procedimiento a seguir. En todos los casos se adoptarán las medidas indispensables para que aquellas mantengan su fisonomía y no se malogre su perspectiva por la vecindad de otras construcciones de interés privado.
- c- Se considera de aplicación en este Código, la Ley de Preservación de Patrimonio Provincial.

NUEVO
2014
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
POTRERO DE LOS FUNES