



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

**VISTO:**

La necesidad de contar con una norma clara que contenga con los requisitos para tramitar avisos, permisos, visados y aprobaciones de planos; y

**CONSIDERANDO:**

Que en nuestra localidad existen de gran cantidad de construcciones de antigua data;

Que hoy en día se procede a la aprobación de la totalidad de los planos con observaciones, cuando únicamente deberíamos registrarlos al catastro.

Por ello, El Honorable Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, resuelve por unanimidad, sancionar la siguiente:

**ORDENANZA**

**Artículo 1°:** Dispónese establecer los requisitos inherentes a las obras privadas o particulares en la jurisdicción del Municipio de San Antonio de Areco, 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 ésta última podrá aplicársela supletoriamente.

**Artículo 2°: AVISOS, PERMISOS Y APROBACIONES**

**2-1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA:** Deberá solicitar permiso de construcción para:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o transformar los ya construidos.



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.
- Cambiar o modificar estructuras de techos y/o cubiertas.
- Desmontar y excavar terrenos o efectuar demoliciones.
- Instalar elementos de elevación vertical.
- Colocar carteles.
- Realizar instalaciones contra incendio.
- Construir nichos.
- Modificar el cordón del pavimento.
- Rehacer Veredas.
- Terraplenar, rellenar terrenos.
- Limpiar o pintar fachadas principales (dentro de la zona de preservación patrimonial)

**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 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 ésta 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.



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

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

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

Se deberá solicitar aviso para:

- Limpiar o pintar fachadas principales (fuera de la zona de preservación Patrimonial).
- Cerrar, abrir o modificar vanos en paredes que no sean las de la fachada principal.
- Reparar cubierta de techos.
- Instalar vidrieras y/o toldos rebatibles 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 de que a juicio del Director de Obras Particulares los trabajos posean una especial importancia.

Los trabajos sólo podrán iniciarse después de notificado el Municipio mediante el inicio de expediente administrativo, el que tramitará con carácter de urgente y efectuando el pago de los correspondientes derechos que fije la Ordenanza Fiscal.

La Dirección de Obras Particulares ordenará cumplir con las disposiciones sobre seguridad en vigencia, en especial en lo atinente a cercos y vallados.

**Artículo 3°: REQUISITOS PARA REALIZACIÓN DE OBRAS:**

Todo trabajo de construcción deberá realizarse de acuerdo con las especificaciones establecidas por la Ley o disposición reglamentaria vigente, sin



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

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 ésta Municipalidad o la Leyes de la Provincia de Buenos Aires.

**Artículo 4°: CONSULTA 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) días 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 5°.

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

**Artículo 5°: DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE APROBACIÓN Y PERMISOS:**

Toda la documentación, previo al ingreso por Mesa de Entradas, se presentará ante la **Dirección de Obras Particulares**, firmada exclusivamente por el **propietario, los profesionales actuantes como proyectistas, director de obra y constructor y/o 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 Trámite”** que inicia el propietario, se indicarán los datos del bien donde se desarrollará el tipo de tareas a realizar, a saber: **Construcción de Obra Nueva, Ampliación Existente, Reciclado, Medición de Obra Existente, etc.**



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

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 y dos (2) copias del Plano Municipal con el sello de “**Visado Previo sin Observaciones**” o “**Observado debe Practicar Modificaciones**”.

Al legajo, el propietario agregará la cantidad de copias que requieran ser aprobadas, para sus futuras gestiones además de las obligatorias que a continuación se mencionan:

**INCISO 1- PARA TODOS LOS CASOS:**

- a) Solicitud de trámite.
- b) Contratos de ejercicios Profesionales, Visados por los respectivos Colegios y Planillas anexas.

**INCISO 2 – PARA OBRAS NUEVAS:** Además de los mencionados en el inciso 1:

- a) Notas aclaratorias y otros informes:
- b) Planos Municipales, con carátula oficial, escala 1:100 en papel blanco. Se entregarán máximo 4 (cuatro) copias de planos 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 dirección y/o la ejecución de estructuras o de instalaciones, si se tratará de un Profesional diferente, pero en éstos casos deberá registrarse su intervención en los planos complementarios, sin perjuicio de hacerse constar tal circunstancia en los principales.
- c) Una (1) copia del plano de distribución de las instalaciones eléctricas.
- d) Una (1) copia 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°



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

**510 de AGOSBA, en referencia a la factibilidad de explotación de recursos hídricos subterráneos.**

- e) En caso de Propiedad Horizontal de deberá presentar en el mismo plano todas las unidades funcionales actualizaciones que se encuentren en la parcela.**

**INCISO 3°- MEDICIÓN DE OBRAS A DECLARAR:** Además de los mencionados en el Inciso 1:

- a) Notas aclaratorias y otros informes.**
- b) Planos Municipales, con carátula oficial, escala 1:100 en papel blanco. Se entregarán máximo 3 (Tres) copias de planos visados por el colegio correspondiente a la matrícula del profesional actuante como responsables del relevamiento.**
- c) Informe Técnico exhaustivo con la especificación de las características constructivas.**
- d) Dos (2) fotos de frente de la construcción.**
- e) En los casos de Propiedades Horizontal se deberá presentar en el mismo plano todas las unidades funcionales actualizadas que se encuentren en la parcela.**
- f) 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 N° 5965 y la Resolución N° 510 de AGOSBA, en referencia a la factibilidad de explotación de recursos hídricos voluntarios.**

**INCISO 4°- DEMOLICIONES:** Además de las mencionadas en el Inciso 1:

- a) Dos (2) fotografías del frente de la finca a demoler.**
- b) Planos Municipales, con carátula oficial, escala 1:100 en papel blanco. Se entregarán 3 (Tres) copias de planos visados por el colegio correspondiente a la matrícula del profesional actuante como responsables de la demolición.**

**INCISO 5°- CERTIFICADO FINAL DE OBRA:**



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

- a) **Solicitud de Final de Obra, firmado 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.**

El Certificado Final de Obra debe solicitarse dentro de los diez (10) días corridos desde que finalizaron los trabajos. La obligación pesa solidariamente sobre el Propietario, el Director de Obra 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 beneficio, 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 exigible la tramitación del final de obra de la parte habitada o usada y, la obligación de declarar la paralización de los trabajos restantes a fin de que se tomen los medios 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°- PARA TODOS LOS PLANOS MUNICIPALES:**

Se harán constar exclusivamente elemento 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.



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

Toda aclaración adicional que el Profesional entienda necesaria, se efectuará por la 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 acotadas); con designación de locales, veredas, toldos, carteles, dos vistas (frente y contrafrente) y dos cortes, acotados, con indicación de materiales y/o tipos; silueta de techos y balance de superficies, plantas y planillas de estructura.

**Artículo 6°: CONTENIDO DE LOS PLANOS:**

- Los planos que acompañarán las solicitudes de permisos de obras contendrán como mínimo:

- 1) **FUNDACIONES:** Cimientos en general, con sus profundidades relativas a cota umbral, líneas medianeras y líneas Municipal;
- 2) **PLANTA BAJA:** Líneas medianeras, líneas Municipal, dimensiones de la parcela, nombre de la calle al frente, línea de fondo y de retiros obligatorios, restricciones.
- 3) **SUBSUELO, PISOS ALTOS, ENTREPISOS:** Plantas tipo, todas las variantes.
- 4) **AZOTEAS Y TECHOS:** Vacío de patios, dependencias, casillas de maquinarias, salida de escaleras, tanques, chimeneas, conductos, muros, baradas.
- 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 de talles constructivos serán acotados, con su nivel perfecto, mínimo dos (2) cortes;
- 6) **FACHADAS:** Se indicará el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones (no/salientes sobre la línea Municipal), molduras y construcciones auxiliares.
- 7) **SILUETA Y BALANCE DE SUPERFICIES:** Gráfico acotado discriminado las distintas plantas.
- 8) **BALANCES DE SUPERFICIES:** Superficie total de la parcela, superficie cubierta, superficie semicubiertas, superficie total construida y superficie libre del terreno.





*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

- 9) INDICADORES URBANÍSTICOS:** 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:** La Municipalidad podrá solicitar un plano a escala de plantas y el dimensionamiento de todos los elementos que conforman la estructura resistente, estudios de suelo y memorias de cálculo en los casos que a su juicio considere necesarios, adoptándose el siguiente criterio:
- a) Estudios de suelos:  
Adaptase 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 parcialmente y de escasa importancia podrán incluirse en los planos de construcción, de lo contrario se ejecutará en un plano independiente.
- 12) \_CARÁTULA 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, Año.
  - b) Ubicación: calle y número, Ciudad.
  - 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 número 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 de Balances de Superficies.



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

- j) Los espacios establecidos para sellados, visados y aprobaciones establecidos en el modelo.

**Artículo 7°: COLORES CONVENCIONALES:**

En los planos se identificarán los distintos tipos de obra con los rayados y colores convencionales indicados a continuación:

**NEGRO:** Mampostería de obra nueva.

**AMARILLO:** Demolición.

**RAYADO A 45° NEGRO:** Obra a declarar o mediación (existentes sin planos aprobados).

**MUROS EN BLANCO:** Obra existente con planos aprobados.

**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 mediadoras, Municipalidad y líneas de cortes.

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.

**Artículo 8°: RECHAZO DE LA DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA:**

La documentación para visado previo se presentará en la Dirección de Obras Particulares, quién cobrará el inicio de trámite, sellará y fechará el legajo previo al ingreso por Mesa de Entradas para formación del respectivo expediente.



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

Se controlará la documentación presentada, no otorgándose la autorización del ingreso si el legajo estuviera incompleto.

**Artículo 9°: TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE OBRAS:** La tramitación de los Expedientes de Construcción será como sigue:

- a) Una vez visado y sellado 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.
- b) La Dirección de Catastro controlará el Expediente en sus datos catastrales y encontrándose correcto el expediente lo girará a la Dirección de Planeamiento y Obras Particulares.
- c) La Dirección de Planeamiento comprobará la correcta aplicación de las normas del Código de Zonificación y la girará a Dirección de Obras Particulares.
- d) La Dirección de Obras Particulares, procederá a realizar los controles e inspecciones necesarias 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.

**Artículo 10°: PLAZOS PARA EL ESTUDIO Y APROBACIÓN DE DOCUMENTOS:**

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

**Artículo 11°: Autorización para inicio de trabajos:**

Los planos aprobados por la Dirección de Obras Particulares y el comprobante de haber efectivizado los Derechos de Construcción, autorización al Propietario a iniciar la obra, salvo que sólo hubiese aprobado el proyecto, lo que se hará constar mediante la restricción administrativa pendiente. En estas condiciones se otorgará el Certificado de



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

Obra para tramitar el medidor de Obra ante la Cooperativa Eléctrica de Obras y Servicios Públicos Ltda..

A partir de aprobado el Expediente de obra, se solicitarán los permisos de conexión de agua y cloacas.

**Artículo 12ª: 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 y se entregarán, se efectuarán las mismas por Administración y se entregarán previo pago de los Derechos que fija la Ordenanza Fiscal e impositiva en vigencia.

**Artículo 13ª: DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA – INEXACTITUDES:**

Si los documentos exigidos no estuviesen completos, presentaren inexactitudes o fueran 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 hábiles para reintegrar la nueva documentación, de lo contrario el Expediente quedará sin efecto, pasando al archivo del mismo.

**Artículo 14ª: EXENCIÓN DEL PAGO DE TASAS O DE DERECHOS DE OFICINA POR PRESENTACIÓN DE PLANOS NO EXIGIBLES EN RAZON DE LA EDAD EDILICIA:**

**Inc. 1)** 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, debiendo presentar documentación que avale los años del edificio como por ejemplo cédula catastral.

**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 los profesionales de arquitectos,



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

técnicos, ingenieros y agrimensores, por lo cuál la presentación de planos e informes suscripta por profesional o técnico con incumbencia para hacerlo es obligatoria en todos los casos.

**Artículo 15ª: MODIFICACIONES 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 un 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 obra consideraciones, se entenderá que hay necesidad de aprobación, se deberá solicitar 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 una nuevo también con carácter principal;
- b) Se excede 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.

**Artículo 16ª: TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE CERTIFICACIÓN FINAL DE OBRA:**

Presentada la documentación indicada en el artículo 5ª 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.

**Artículo 17ª: SANCIONES A PROPIETARIOS:**



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

Las sanciones a Propietarios originadas en el incumplimiento de las disposiciones Reglamentarias de ésta Ordenanza y en aquella que al respecto se encuentren en vigencia, serán las que apliquen el Tribunal de Faltas Municipales en incumplimiento de las Leyes y de normas vigentes o a dictarse referidas al tema.

**Artículo 18ª: 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 Colegios de Profesionales respectivos, para su entendimiento.

**Artículo 19ª: REGIMEN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS o PROYECTOS y/o CONCESIÓN DE PERMISOS DE OBRA PARA EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY Nª 13.512)**

Esta disposición regirá complementariamente cuando se solicite permiso de construcción o aviso de obra para realizar cualquier obra de acuerdo a ésta 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 (10) días corridos su disconformidad con la obra que se pretende erigir. Si no hubiera administrador o consorcio constituidos, lo serán los condóminos. En ésta oportunidad la Ley establece la obligación de explicarse, por lo cual el silencio de quienes puedan válidamente oponerse a la obra será considerado manifestación tácita de su voluntad (artículo 914° y 919° del Código Civil) y habilitará a la administración a conformar el anteproyecto, o al 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



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

saldadas en la etapa de anteproyecto. Lo expuesto precedentemente resulta aplicable por analogía al supuesto de medición de obras existentes a declarar, en cuanto resulto esto posible. En especial lo será en cuanto a las notificaciones.

**Artículo 20°: 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 probatorio por parte de la administración, el que de producirse será de nulidad absoluta.

La sola 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 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 en un informe técnico fundado relativo al estado de la parte construida en contravención. Esta actuaciones habilitarán a la administración a percibir una tasa específica que se denominará que se denominará “**DE REGISTRACIÓN EDILICIA**”, la cuál quedará fijada en la Ordenanza Impositiva.

Sin perjuicio de lo antedicho, se formará 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 presente estuvieren íntegramente construidos en contravención y no declarados (Artículo 3° Código Civil)



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

**Artículo 21°: DESLIGAMIENTO DE OBRA Y EXTINCIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACRUAL:**

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 funcionario a cargo, o incluso mediante el uso del medio telegráfico (carta documento o telegrama colacionado).

Con posterioridad, el Municipio:

- a) Exigirá constancia 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 estuviere en marcha, actuará conforme a lo dispuesto en 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 presentación 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 (artículo N° 888 Código Civil), sin perjuicio de sus derechos contra su comitente.

**Artículo 22° APROBACIÓN RESTRINGIDA DE PROYECTOS:**

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





*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

peticionante. 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 Obra y al Representante Técnico o Director Ejecutivo si correspondiese, conforme al articulado de la presente.

Si los trabajos se iniciarán sin darse cumplimiento a lo precedente, la obra será considerada en contravención, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran corresponder.

**Artículo 23°: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROPIETARIOS, USUARIO O BENEFICIARIOS DE LAS OBRAS:**

- a) Denunciar ante la administración la eventual rescisión contractual con el Director de Obra, o con la/s de las empresas intervinientes.
- b) No modificar el proyecto aprobado contra una orden expresa del Director de Obra.
- 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 hojas por triplicado, para que el Director de Obra 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 artículos 1185° 1187° del Código Civil.
- 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.



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

**Artículo 24°: OBRAS PARALIZADAS Y REANUDACIÓN:**

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

**Artículo 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 artículo 1184° del Código Civil, pero acompañen instrumento privado que reúna las condiciones del artículo 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 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 cuál el silencio de quienes puedan válidamente oponerse a la obra será considerado manifestación tácita de su voluntad (artículo 914° y 919° del código civil) 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 consiente, por escrito, en que tanto el permiso o registro serán revocados sise incumpliera el requisito precedente, sin que pueda alegar derechos adquiridos, ni reclamar el reintegro de tasas u otros pagos realizados.



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

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, titular del dominio.

**Artículo 26°: REPRESENTACIÓN TÉCNICA:**

- a) Deberá darse estricto cumplimiento en los respectivos artículos 6° 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 N° 19550 (o no encuadro 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 obra con contratista único, el representante técnico de la 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.

**Artículo 27°: DEROGACIONES Y RATIFICACIONES:**

Se deroga toda Ordenanza anterior de éste Municipio cuyo contenido resulte incompatible con el de la presente.

**Artículo 28°:** De forma.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, a los dos días del mes de agosto del año dos mil diez.



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

## **ANEXO**

### **NORMAS DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES APLICABLE PARA EL PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO:**

#### **2.1.5.2 OBRAS PARALIZADA**

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 TRAMITE 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 los pasados



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

noventa (90) días de producido el lanzamiento debiéndose acompañar testimonio del mismo.

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

- No hay 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.



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

### **5.3.2.0 ESTUDIO DE SUELOS**

#### **5.3.2.1 EXIGENCIAS DEL ESTUDIO DE SUELOS**

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

#### **5.3.2.2 NATURALEZA DEL ESTUDIO DE SUELOS**

El estudio de suelo 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 misma 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



*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*

suelo y del tipo 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 cimentación 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**

La extracción de muestras 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 lo 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 a nivel vereda, de las respectivas bocas de iniciación, el método de perforación utilizado, el saca registros empleados, el saca registros 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 al plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento.

Estará firmado por un ingeniero anotado en los registros respectivos como ejecutor de estudios de suelos.



**ORDENANZA N° 3574/2010**

*Honorable Concejo Deliberante*

*De San Antonio de Areco*