



Corresp. Exp. D 818/85

Nº 425

Por cuanto el Honorable Concejo Deliberante ha sancionado la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º: Apruébase la Reglamentación de normas Municipales, que forma parte como Anexo I, las que pasan a formar parte del Código de Edificación del Partido de Villa Gesell, como Sección 1, hasta tanto se reglamente en forma definitiva.

ARTICULO 2º: En las parcelas urbanas en las que se proyectó construir, ampliar, refaccionar o demoler construcciones, se deberá solicitar permiso Municipal de acuerdo a la presente reglamentación administrativa.

ARTICULO 3º: Establecer que para todos los aspectos edilicios no citados en la presente Reglamentación y hasta tanto no se legisle por Ordenanza Municipal, regirá lo establecido en la Ley 8912 y para los casos no contemplados en esta Ley lo fijado en el Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, referente a normas de habitabilidad y seguridad.

ARTICULO 4º: La presente Ordenanza deroga toda norma que se oponga.


ARTICULO 5º: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.

ORDENANZA Nº 197

Salá de Sesiones, 21 de Octubre de 1985


JORGE A. MARTINEZ SALAS
SECRETARIO DEL H.C.D.




ISMAEL O. RIVERA
PRESIDENTE DEL H.C.D.

1 - ADMINISTRACION1.1 - DE LAS TRAMITACIONES1.1.1. - Trabajos que requieren permiso.

- 1.1.1.1. Construcción de nuevos edificios.
- 1.1.1.2. Ampliar, refaccionar ó transformar lo ya construido
- 1.1.1.3. Cambiar estructuras de techos.
- 1.1.1.4. Construcción de aceras en calles con calzadas pavimentadas.
- 1.1.1.5. Excoavaciones y desmontes de terrenos
- 1.1.1.6. Construcción de pilatas de natación y canchas de tenis.
- 1.1.1.7. Demoliciones.
- 1.1.1.8. Tala de árboles.
- 1.1.1.9. Construcción de cercas.

1.1.2. - Trabajos que requieren aviso de obra.

Se tramitarán en formulario aprobado y sellado.-Ver planilla Nº 1.

A cargo del propietario.

- 1.1.2.1. Cambiar o refaccionar vanos en fachadas.
- 1.1.2.2. Cambiar material de cubierta de techos.
- 1.1.2.3. Limpiar ó pintar fachadas principales en edificios multifamiliares.

A cargo del profesional

Se tramitará en formulario aprobado y sellado. Ver Planilla Nº 2.

- 1.1.2.4. Colocar vallas provisionales y/o colocación de materiales en aceras.
- 1.1.2.5. Ampliaciones en viviendas unifamiliares hasta un 10% de la superficie aprobada, quedando bajo exclusiva responsabilidad del profesional el respeto de indicadores urbanísticos exigidos.
- 1.1.2.6. Modificaciones al proyecto original, quedando bajo exclusiva responsabilidad del profesional el cumplimiento de las normas vigentes.

NOTA: La Secretaría podrá exigir que se solicite el permiso de obra en los casos que por la envergadura de los trabajos a su juicio sea necesario. Los trabajos que no requieran permiso, tendrán que solicitarlo cuando para realizarlos, sea necesario instalar vallas, andamios, obradores u ocupación temporaria de la acera con materiales de obra. Cuando a juicio de la Secretaría, los trabajos de ampliación no alteren el proyecto originario, se acompañará a la solicitud de permiso un croquis en escala. Antes de la Inspección final, deberá presentarse planos Conforme a Obra. La solicitud tiene carácter de Declaración Jurada de que el proyecto se ajusta a las disposiciones vigentes que declara conocer, haciéndose responsable de su acatamiento y cumplimiento.-

1.2. - DE LA DOCUMENTACION NECESARIA1.2.1. - Disposiciones Generales.

Toda tramitación de permiso se realizará por profesional matriculado en la Municipalidad. Todo poder para tramitar y/o retirar documentos de permisos de trámites, se realizará por autorización firmada por el poderdante y legalizada por escribano, la que se adjuntará al expediente en trámite con el correspondiente sellado Municipal. Dicho requisito solo podrá reemplazarse por autorización firmada por los interesados en presencia de funcionario Municipal.

1.2.2. Documentación necesaria para permiso de obra nueva

- 1.2.2.1. Carpeta de Obras: Estará provista de todos los datos requeridos sin raspaduras ni enmiendas; se exigirá número de identificación de cada unidad funcional con acceso a la vía pública.-

NOTA: Previo a su ingreso en Mesa de Entradas de Obras Particulares, deberá contar con sellado Municipal (Derecho de Presentación) de la oficina de Recaudación libre deuda de tasas municipales de la parcela, visado de Catastro con los datos del predio, libre deuda de Comercio (este último en caso de locales comerciales).-

- 1.2.2.2. Solicitud de Permiso de Obra: Formulario de deberá contar con todas las firmas, domicilios y número de documento de los interesados, debiendo coincidir los datos consignados con los indicados en la carpeta del expediente y carátula del plano Municipal. (Ver planilla Nº 1).-
- 1.2.2.3. Fotocopia legalizada del título de propiedad ó boleto de Compra-Venta de la parcela con sellado fiscal, autenticado por Escribano Público, ó convalidado por el Jefe de Catastro Municipal con la presentación de los originales para su ratificación.
- 1.2.2.4. Copia de contrato entre propietario y profesional. Deberá contar con visado de la Delegación de Oficina del Consejo Profesional de la Ingeniería. En caso de visado condicional por el C.P.L., antes de la aprobación de los planos, el profesional deberá presentar el contrato definitivo.
- 1.2.2.5. Certificado de amojonamiento de la parcela. Una copia visada por Catastro y firmada por Agrimensor ó Ingeniero inscripto en esta Municipalidad. En caso de ser necesario presentar mensura, la misma deberá contar con número de expediente de trámite en la Dirección de Geodesia y no se dará final de obra al expediente hasta no contar con su aprobación. Puede ser dibujado y presentado en un solo plano con el relevamiento planialtimétrico cuando corresponda.
- 1.2.2.6. Croquis de ubicación del obrador: Con especificaciones de materiales y dimensiones, con compromiso de demolición cuando la obra esté construida en un 90% (Ver planilla Nº 3).
- 1.2.2.7. Plano de Relevamiento Planialtimétrico y Ubicación de Árboles: Se presentarán dos copias de las cuales una será transparente, de acuerdo al artículo 4.2. intervenidas por la oficina de los profesionales de la Ingeniería y el Catastro Municipal. Se permitirán alteraciones de la topografía en 1,20 metros ó más ó en menos en el punto mas desfavorable, siendo el resto menor valor ó indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico, en la zona donde se implante la construcción. Por pedido del interesado, se realizará la inspección municipal en los casos que existan cuencas cerradas, quedando a cargo de la Dirección de Obras Particulares determinación de la alteración de la topografía que se autorice. Se exceptúan de lo normado precedentemente, las construcciones a ejecutarse en subsuelo en forma de sótanos ó semi-sótanos que emerjan del suelo natural en su punto mas desfavorable al metro (1 m.). En caso de ampliaciones menores de 20 m² en la planta baja, no se exigirá plano de relevamiento planialtimétrico en tanto y en cuanto la propuesta no altere abruptamente la altimetría y forestación existente. Asimismo en caso de ampliaciones en las plantas altas no será exigible el plano en cuestión siempre y cuando que por las salientes de las mismas no se comprometa la altimetría y forestación. En ambas situaciones, queda a juicio de la Dirección de Obras Particulares la exigencia ó no del plano planialtimétrico y de relevamiento de árboles. Las viviendas que se presenten para su aprobación y que posean declaración jurada ante Escribano ó Juez de Paz ó autoridad municipal declarando que la misma constituirá su única vivienda para su uso

exclusivo y residencia permanente, (categoría "D" ó "E" de las planillas de revaluo) podrán presentar únicamente el Certificado de Amojonamiento con niveles de vértices del terreno mas aquellos puntos singulares que el profesional estime importantes.

El profesional responsable del proyecto, deberá ubicar en el calco del plano de relevamiento planialtimétrico la silueta de la construcción, sus accesos y patios en el lugar de implantación determinado en el plano de obra, marcando todos los niveles con sus respectivas cotas y señalando con una "X" los árboles a talar. Dichos señalamientos se efectuarán con lápiz de grafito a fin de permitir su redibujo en caso de observaciones y/o despachamientos. De encontrarse la planialtimetría y relevamiento de árboles en expedientes antecedentes y siendo coincidente con la realidad, se aceptaran los mismos.-

- 1.2.2.8. Plano de Obra: Se aceptará presentación previa con dos copias heliográficas, una de ellas visada por el Concejo Profesional de la Ingeniería. Para la aprobación del plano se exigirá la presentación mínima de cinco (5) copias heliográficas sin enmiendas ni raspaduras ni agregados con todas las firmas autógrafas.- En caso de edificios afectados por la Ley N° 13512 ó aquellas que las sustituya, deberán firmar toda la documentación de obra que así lo requiera, todos los propietarios. En su defecto de acompañará al expediente de obra una copia del acta de la reunión de consorcio donde se designe al o los representantes del mismo para asumir las firmas en nombre de los demás y para este solo efecto.-
- 1.2.2.9. Plano de estructura y planillas de cálculos: Se exigirá en caso de tratarse de estructura de H° A°, debiéndose presentar dos (2) copias firmadas por profesional habilitado. Casos en que no se exige plano de estructura: cuando se trata de elementos autoportantes aprobados por la Subsecretaría de Vivienda de la Nación y cuando la altura de la construcción no supere Planta Baja y Planta Alta.
- 1.2.2.10. Planos necesarios en caso de edificios multifamiliares, comercio e industria:
 - 1) Estudio de suelo, realizado por profesional habilitado (Para edificios que superen las siete plantas a partir de la fundación)
 - 2) Instalaciones sanitarias: una copia visada por la Dirección de Servicios Sanitarios Municipales. Recibo de conexión (Fotocopia)
 - 3) Instalaciones eléctricas: una copia de ubicación de medidores sección cables, número de circuitos, firmada por profesional habilitado y visada por CEVIQE.
 - 4) Instalaciones de gas: una copia de ubicación de gabinetes, cañerías, artefactos, ventilaciones en un todo de acuerdo al Reglamento de Gas del Estado para conexiones domiciliarias.-
 - 5) Instalaciones ó equipos contra incendio: una copia conforme a lo exigido por el Código de la Ciudad de Bs.As.
 - 6) Demostración de cálculo de medios de salida: de acuerdo al Código de la Ciudad de Bs.As. en caso de tratarse de sala de espectáculos públicos.-
- 1.2.2.11. Trabajos que se puedan realizar durante el trámite de aprobación: Replanteo de Kilos, zanjas de encañonado y encañonados, bases y zapatas, obradores, siempre que no implique movimientos de altimetría no autorizados. La ejecución de todas y cada una de las partes quedarán bajo exclusiva responsabilidad del profesional.- En caso de observaciones al plano, se deberá modificar la construcción realizada hasta hacerla coincidente con el plano aprobado. En caso de incumplimiento, se procederá a la anulación del plano e inhabilitación del profesional en todo el Partido de Villa Gesell.-

1.2.3. - Documentación necesaria para Conforme y Final de Obra.

- 1.2.3.1. Solicitud en formulario municipal: Con datos completos de la parcela y del solicitante cumplimentando sellado municipal. El mismo deberá contar con informe de la oficina de Recaudación de libre

deuda de la parcela (Ver planilla 3, 4 y 5)

- 1.2.3.2. Contrato profesional de la Ingeniería y cumplimiento de normas profesionales con visado definitivo de la oficina del C.P.L.
- 1.2.3.3. Croquis de ubicación: Este plano se exigirá únicamente en caso de no existir planos antecedentes.- El Croquis de Ubicación se exigirá para todos los casos con excepción de las viviendas unifamiliares de residencia única, permanente y estable, encastradas en las categorías "D" y "E" de las planillas de Revalúo.-
- 1.2.3.4. Fotocopia de planilla de Revalúo: En el formulario oficial de la oficina de Rentas de la Provincia de Bs. As. con el correspondiente visado de presentación.- Cuando existan planos de subdivisión en propiedad horizontal aprobados, éstos suplirán los formularios de Revalúo.-
- 1.2.3.5. Tela ó Film Poliéster del Plano Municipal: Se exigirá en aquellos casos en que el permiso original de obra no se hubiere presentado y en los casos en que la superficie aprobada difiera con la superficie construida ó se haya modificado la distribución interior de muros y locales.- Se presentarán tela y cinco copias heliográficas. El Material a utilizar puede ser tela vegetal ó film poliéster.-
- 1.2.3.6. Plazo para la solicitud de Final de Obra: Se deberá solicitar Final de Obra en un plazo no mayor de 12 meses de finalizada la construcción, permitiéndose la tramitación de certificado de Final de Obra cuando falte la realización de la pintura interior ó revestimientos decorativos.-
- 1.2.3.7. Conforme de inspección de obras no concluidas de mas de una unidad funcional y por unidad completa: El propietario y Profesional de una obra, pueden declarar por escrito en el expediente de obra que se encuentra terminada una parte parcial de la misma. Si en inspección posterior se constata que lo realizado conforma las disposiciones en vigencia y no comprometen la higiene y seguridad pública, se extenderá un "Certificado de Inspección de Obra Parcial".-
 - 1.2.3.7.1. Exigencias.
 - 1) Obras de mas de una unidad funcional en condominio:
Solicitud.
Plano de Conforme a Obra (Ver 1.2.3.5.)
Plano de Subdivisión aprobado en proyecto
Título de Propiedad (Ver 1.2.3.3.)
Croquis de Ubicación.
 - 2) Obras de mas de una unidad funcional de único propietario:
Solicitud.
Plano Conforme a Obra (Ver 1.2.3.5.)
Planilla de Revalúo
Croquis de Ubicación según lo dispuesto en el artículo 1.2.3.3.
- 1.2.4. - Documentación necesaria para permiso de subsistencia de obra.
 - 1.2.4.1. Se exigirán iguales requisitos que para las obras nuevas a excepción del Certificado de Relevamiento Planialtimétrico y forestación de la parcela.-
 - 1.2.4.2. Se acompañará con la documentación necesaria para Final de Obra.
 - 1.2.4.3. En caso de incorporaciones a terminar, se otorgará un plazo de 12 meses para tramitar certificado Final de Obra y se exigirá profesional responsable de los trabajos faltantes.-
- 1.2.5. - Documentación necesaria para tramitar permiso de demolición total ó parcial de edificios.-
 - 1.2.5.1. Se exigirá:
 - a) Solicitud (Ver planilla)
 - b) Escritura que certifique la titularidad del predio.
 - c) Plano de lo se propone demoler (Una tela o film poliéster y cuatro copias heliográficas.
 - d) Contrato del C.P.L. visado.
 - 1.2.5.2. Continuidad de los trabajos:

Los trabajos de demolición deberán ejecutarse en su totalidad, de una sola vez, prohibiéndose por razones de seguridad e higiene públicas, demoliciones paralizadas.

1.2.5.3. Plazos de ejecución:

El plazo de terminación de los trabajos será de tres meses para las obras menores de 400 m² y de seis meses para las obras mayores de 400 m².

1.2.5.4. Medidas de protección:

Se exigirá al responsable de una demolición, tomar medidas de protección necesarias a efectos de proteger el tránsito y predios adyacentes.

1.2.5.5. Limpieza del terreno:

Terminada una demolición, se exigirá la limpieza total del terreno y retiro de escombros.

1.2.5.6. Responsabilidad:

Todo incumplimiento de las exigencias citadas, serán sancionadas con multa al propietario según la Ordenanza Fiscal vigente y sanción al profesional responsable.

1.2.6. - Observaciones de la documentación de obra.

Toda observación hecha a la documentación presentada, deberá ser cumplida dentro de los 30 días hábiles de retirada.- En caso de incumplimiento de dicho plazo, el expediente pasará automáticamente a archivo, debiendo reiniciarse con pago de sellado municipal. Cuando no se hayan cumplido las observaciones en el plazo establecido y se produzcan cambios en las reglamentaciones de zonificación vigentes, se considerará la fecha de presentación del expediente, a la que se aplicará un plazo de 6 meses para reanudar el trámite, vencido el cual se considerará desistido el propósito de construir y se oducen las actuaciones, debiendo en caso de reiniciarse, ajustarse a las normas vigentes a la fecha de la reanudación del trámite. La Dirección de Obras Particulares podrá rechazar aquellos documentos en que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.-

1.2.7. - Inexactitud de los documentos exigidos

Si los documentos no estuvieran completos o presentaran inexactitudes o equívocos, el profesional será citado para su descargo. Este trámite no lo eximirá de la sanción que pudiere corresponderle.-

1.3. - PLANOS, ESCALAS METRICAS, COLORES CONVENCIONALES.

13.1. Plano Municipal de Obra

1.3.1.1. Escala.

Los planos de obra se presentarán en escala 1:100 salvo detalles que requieran mayor amplitud. Plantas de ubicación del edificio en el terreno se dibujarán en escala 1:200.

1.3.1.2. Contenido de los planos.

1) Carátula Municipal: según modelo adjunto (Ver planilla Nº 8). Se deberá completar la misma en todas sus partes. En caso de incumplimiento no se aceptará su ingreso.

Los títulos de la carátula de los planos responderán a alguna/s de las denominaciones siguientes:

Obra Nueva: Toda obra a ejecutar sobre una parcela baldía.

Ampliación: Toda obra a ejecutar sobre una parcela con construcción existente, efectuada por un profesional ajeno al proyecto y/o dirección y/o construcción de la misma.

Conforme a Obra: Medición de una obra existente, efectuada por un profesional que interese en el proyecto y/o dirección y/o construcción de la misma.

Incorporación: En caso de existir superficies no aprobadas que se incorporan al catastro municipal.

Modificación: Cambio de uso, distribución funcional o cualquier propuesta que modifique la situación parcial o total del plano aprobado.

- 2) Plantas de cada piso del edificio: La planta baja se dibujará ubicada en el terreno, indicando las medidas y los ángulos del mismo y nombre de las calles. Las Plantas se dibujarán en orden sucesivo, no alternadas ni alejadas de la planta anterior.- La escala a emplear será de 1:100.
- 3) En el plano debe figurar:
Planta Baja con indicación de retiros y otras plantas diferenciadas.
Cota de eje de calles y terreno (todos los niveles necesarios)
Cotas parciales: dos por local y espesores de todos los muros.
Indicaciones de donde se indican los cortes.
Distancias y retiros acotados a Línea Municipal y a todos los ejes medianeros.
Designación de todos los locales y ubicación de artefactos en baños y cocinas.
Proyección de balcones, aleros y entrepisos.
Ubicación de cámara séptica, pozo absorbente y perforación de agua, debiendo existir entre los dos últimos una distancia no inferior a 10 mts.
Módulo de estacionamiento, con indicación de material a emplear en la huella de acceso vehicular.
Cercos divisorios de acuerdo a la normativa vigente.
- 4) Dos cortes: uno longitudinal y otro transversal que den idea exacta de la construcción, con cotas de nivel y materiales, altura de locales, cielorrasos, entrepisos, techos, indicar tanque de agua y fundaciones.
- 5) Fachadas: las visibles desde la vía pública, con indicación de materiales.
- 6) Planta de techos: con indicación de pendientes, materiales y desagües, podrán unificarse con el croquis de ubicación.
- 7) Silueta gráfica de superficie de construcción: se indicará en escala 1:200 dividida en figuras geométricas que permitan verificar la planilla de superficie, conteniendo cada figura un número de orden y sus dimensiones.
- 8) Planillas de Bance y Superficie: indicará demostración de F.O.S. y F.O.T. permitido y proyectado. Se considerará como semicubierta (es decir 50% de la superficie cubierta) los aleros que sobrepasen los 60 cms. medido horizontalmente. Las terrazas accesibles que no sean semicubiertas y sean techo de superficie computadas, no se considerarán dentro del balance de superficies.-
La piletas de natación y canchas de tenis se computarán con un 50% de superficie computada como F.O.T. para el pago de los Derechos de Construcción
- 9) Cómputo de superficie (forma de computar)
Superficie cubierta: es la superficie encerrada entre parámetros externos de muros perimetrales.
Superficie semicubierta: (media superficie). Esta superficie no será computable en valores de menos de 7,00 Mts. de ancho.
Superficie abierta en tres lados.
Superficie abierta en dos lados: cuando los lados abiertos sean los de mayor dimensión.
Superficie abierta en un solo lado: hasta la profundidad del lado menor sobre el otro, el resto se considerará superficie cubierta.
Entre Pisos: hasta el 50% de la superficie del local que balcones se considerará media superficie, si supera el 50% se considerará superficie entera.
Escaleras exteriores abiertas 50% en el F.O.T. y 100% en el F.O.S.
Superficie cubierta total: será la suma de la superficie cubierta mas la semicubierta.
- 10) Detalles de escaleras: se indicará dimensiones de alzada y

pedana de los escalones. Las escaleras compensadas se dibujarán en la totalidad de la compensación. Relación a cumplir igual ó mayor a una alzada mas dos pedanas: 62 cm.

- 11) Detalles de sistema de provisión de agua, pozos negros, y cámaras sépticas: se exigirán en la zonas que carezcan de agua corriente y cloacas.
 - 12) Constancia de pago de conexiones a la red cloacal: se exigirá en las zonas que cuenten con dicho servicio y el mismo esté en funcionamiento.
 - 13) Detalle de planta y cortes de piletas de natación con indicación del sistema de desagües.
 - 14) Detalle de estructura y cálculo: de muros de contención de H₂O de acuerdo con normas de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (Ver 1.2.2.9.)
- 1.3.1.3. Ordenamiento de los planos.
El número se indicará en el ángulo inferior derecho de la carátula.
- 1) Planos Generales IP (Plantas) IF (Fachadas) IC (Cortes).
 - 2) Planos de detalles.
 - 3) Planos y planillas de cálculos.
 - 4) Planos de instalaciones.
- 1.3.1.4. Tamaño y ubicación de la carátula.
La carátula tendrá formato rectangular con las siguientes medidas: 18 x 29,7 cms. y 4 cms. de solapa y se ubicará en la parte inferior derecha. Deberá consignar datos completos según modelo adjunto.
- 1.3.1.5. Graficación Reglamentaria.
- 1) Obras nuevas a construir, muros vacíos
 - 2) Construcción a demoler, se indicarán muros con rayas discontinuas
 - 3) Obras a incorporar como existentes y conformes a Obra, rayado a 45 grados muros llenos. En caso de obra existente aprobada y obra a incorporar se marcarán con rayados a 45 grados opuestos.
 - 4) Obras a incorporar sin terminar, rayados 45° discontinuos.
 - 5) Obras o sectores de obras antirreglamentarias, rayado octogonal.
- 1.3.1.6. Estado de las copias.
Toda copia de plano que sea, borrosa, movida, manchada, raspada, ó con enmiendas, será indefectiblemente rechazada.
- 1.3.1.7. Tramite para la concesión de permisos y ejecución de obra.
- 1) Entrega de documentos aprobados.
Cumplidos los requisitos de tramitación de permiso, se entregarán al profesional las copias aprobadas. La entrega se efectuará una vez abonadas las tasas correspondientes por derechos de construcción, en un todo de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Fiscal vigente. El profesional solicitará en el momento de iniciar los trabajos, un "Libro de Obra", el que junto con copia de plano aprobado deberá estar en obra y serán presentados ante requerimiento de inspección municipal, quien dejará constancia en éste de cada inspección realizada.-
- 1.3.1.8. Desestimiento de la concesión de permiso.
Cuando los solicitantes no concurrieren a abonar los derechos liquidados y notificarse del permiso otorgado, dentro de los 90 días corridos de la fecha de la resolución respectiva, se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra procediéndose al archivo de las actuaciones, previa verificación de que los trabajos no hayan sido comenzados. En caso de haberse iniciado los trabajos se deberá abonar la multa correspondiente por inicio de obra sin permiso y los derechos de construcción, siendo el profesional reincidente en la falta por segunda vez, suspendido en el uso de la firma por el tiempo que la Secretaría determine, ésto sin perjuicio de exigir la demolición de los construídos.
- 1.3.1.9. Incomparecencia de los interesados.
Si durante el curso de las tramitaciones, en caso de ser requerido los interesados no concurrieren a citación municipal durante el término de 45 días hábiles, se dará igualmente por desistido el

propósito de ejecutar las obras, pasando las actuaciones al archivo, previa comprobación de que los trabajos no hubieren comenzado.

1.3.1.10) Plazo para iniciar los permisos otorgados.

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no hubieren comenzado dentro del plazo de 180 días corridos a partir de la fecha de notificación de la aprobación de los planes municipales. En caso de fuerza mayor, se deberá solicitar prórroga, la que será analizada por la Secretaría, notificándose al interesado la resolución al respecto.

1.3.2. - Obras Paralizadas.

Toda obra de vivienda multifamiliar con permiso otorgado y que cuente con principio de ejecución, pero que se encuentre paralizada durante el término de 12 meses, verificado por inspección municipal, deberá amantenerse en condiciones de higiene, deshabitada, sin obreros y cercada de madera de evitar molestias a linderos.

La Dirección de Obras Particulares notificará a los interesados que se ha declarado paralizada la obra, exigiéndose las condiciones de higiene precedentemente citadas.

Podrá solicitarse reanudación de permiso archivado de la obra paralizada en un plazo de 6 meses de la notificación municipal, vencido el cual, en caso de desear finalizarlas, se deberá ajustar a las disposiciones vigentes al momento de continuación de los trabajos.

Las obras con permisos acordados y que actualmente se consideren paralizadas, tendrán que ser finalizadas por sus responsables en el término de dos años, cumplido el plazo, otorgado, en caso de incumplimiento, se procederá a la demolición de los parcialmente construido con cargo al titular de la parcela.-

1.3.3. - Del inicio de Obra.

No podrá iniciarse ninguna obra antes de haberse abonado los derechos respectivos y retirado los planos aprobados.- El plano aprobado de obra deberá encontrarse a disposición de la inspección municipal en la obra.

1) - Exigencia de cartel de obra

El cartel de obra con datos completos deberá encontrarse en lugar visible desde la vía pública.- El mismo tendrá una medida mínima de 50 cm. x 70 cm. y contendrá:

- a) Nombre completo del profesional responsable
- b) Título otorgado por establecimiento estatal
- c) Número de matrícula municipal
- d) Número de matrícula del Consejo Profesional de Ingeniería.
- e) Domicilio legal en el Partido
- f) Número de expediente de permiso de obra acordado.

Cuando se trate de avisos de obra se deberá contar con la solicitud debidamente autorizada. En caso de incumplimiento de los requisitos precedentemente indicados, se procederá a la clausura de la obra hasta tanto se regularice la situación y cobro de las multas correspondientes.-

2.1. PROFESIONALES Y EMPRESAS

Obligaciones del Art. 923 del Código Civil.

Un propietario, profesional ó empresa, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen de él y queda sujeto a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

2.1.1. Disposiciones comunes a los profesionales y empresas responsables.

El Director de Obra será el responsable del fiel cumplimiento de las obligaciones y disposiciones en vigor hasta la obtención del Certificado de Final de Obra. El constructor tendrá la responsabilidad profesional solidaria con el Director de Obra en las faltas que hacen el inicio de la obra sin permiso, alteración de los indicadores urbanísticos establecidos para cada zona y/o cualquier transgresión a las normas vigentes.

2.1.2. Inscripción de Profesionales y Empresas.

Los profesionales y empresas solo podrán actuar una vez registrados en la Matrícula respectiva. Al solicitarse la inscripción se exigirá:

- 1) - Solicitud de inscripción con datos completos de nombre, domicilio en el Partido, domicilio real, número de documento y matrícula del Consejo Profesional de Ingeniería.
- 2) - Fotocopia del Título habilitante.
- 3) - Fotocopia del carnet del Consejo Profesional de Ingeniería.

Las empresas registrarán su nombre, características comerciales y las de su Director Técnico, suministrando copia autenticada del contrato social y comprobación de su vigencia.

Los peticionantes abonarán al inscribirse, los derechos que a tal fin determine la Ordenanza Fiscal Impositiva. Solo podrán solicitar inscripción los profesionales con título habilitante expedido por establecimientos estatales ó privados convalidados por el Estado.

Los constructores de derechos adquiridos en otro Partido, no podrán ejercer por sí solos en éste, a no ser por medio de representantes técnicos inscriptos en esta Municipalidad y con título habilitante.

2.1.3. Cambio de domicilio.

Cuando se produzca un cambio de domicilio deberá ser comunicado dentro de los 5 días hábiles de producido, por carta certificada, telegrama ó personalmente.

2.1.4. Impedimento para iniciar nuevas obras.

La Dirección de Obras Particulares podrá disponer que los profesionales no puedan iniciar nuevas tramitaciones, cuando no corrijan una infracción ó selicitud municipal en el plazo requerido.

2.1.5. Cambio y retiro de profesionales.

1) - Cambio:

El propietario puede cambiar de Director, Constructor o Empresa. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Dirección de Obras Particulares registrará al reemplazante, quien deberá presentar contrato visado por Oficina Mixta siempre que sobre él no pese inhabilitación.

2) - Retiro:

Los profesionales y empresas pueden retirarse como responsable de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos, el retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pudiera plantear el propietario.- Una vez tomado conocimiento del retiro, se notificará al propietario, quien deberá proponer un reemplazante en el término de 10 días de notificado.-

Los trabajos serán paralizados hasta tanto sea aceptado por la Dirección de Obras Particulares el reemplazante propuesto. El profesional o representante técnico de la empresa deberá presentar adjunto a su nota de retiro, un informe técnico convalidado por el Consejo-Caja Profesional de la Ingeniería y certificación del cumplimiento de normas profesionales, sin cuyos requerimientos no se dará curso.-

3.1. - DE LAS INSPECCIONES

3.1.1. El Inspector Municipal que compruebe una infracción, labrará de inmediato un acta, conforme al Art. 37 del Código de Faltas Municipales (Ley 8751) que contendrá los siguientes elementos:

- a) Lugar, fecha y hora de la comisión del hecho u omisión punible.
- b) Naturaleza y circunstancia del hecho u omisión y las características de los elementos empleados.
- c) Nombre, domicilio y documento de identidad del imputado, si hubiere sido posible determinarlo.
- d) Nombre, domicilio y documento de identidad de los testigos que tuvieron conocimiento del hecho.
- e) Disposición legal, presuntamente infringida.
- f) Firma del Inspector Municipal interviniente con aclaración del nombre y apellido y número de legajo.
- g) Notificación al imputado de la audiencia que tendrá lugar a los 10 días de la fecha del acta en la hora que se establezca, teniendo en cuenta el número del acta de constatación.

- 3.1.2. Se levantará en todos los casos un acta por triplicado, quedando el original y el triplicado en poder del Inspector, el que las entregará a su jefatura dentro de las 24 horas y la copia restante deberá ser entregada al presunto infractor.
- 3.1.3. Los hechos u omisiones que puedan constituir faltas deben señalarse con claridad. Deben enumerarse prolijamente cuando, a criterio del inspector afecten condiciones de seguridad, higiene o salubridad.
- 3.1.4. Si el imputado se negara a firmar el acta de constatación se dejará constancia de ello y la misma se le remitirá por carta certificada con aviso de retorno dentro de las 48 horas de labrada.
- 3.1.5. Si el nombre y domicilio del imputado no hubieran sido posible determinar se dejará constancia de ello y se requerirá en los registros Municipales pertinentes, notificándosele personalmente una vez hallado ó enviándosele copia del acta certificada con aviso de retorno dentro de las 48 horas.
- 3.1.6. En todos los casos se dejará constancia si existen testigos que tengan conocimiento del hecho, invitándose a firmar el acta en caso afirmativo; en caso de no querer hacerlo se dejará constancia de negativa.
- 3.1.7. Debe señalarse con claridad la o las disposiciones legales presuntamente infringidas, indicándose número de Ley, Ordenanza o Decreto y de ser posible, su correspondiente artículo.
- 3.1.8. Cuando la hoja del formulario de actas de constatación resulta insuficiente para detallar los hechos, se dejará constancia al final de la hoja y continuará en hoja común. Ambas hojas deberán ser firmadas por los intervinientes.
- 3.1.9. En los casos de denuncias el inspector deberá constatar el hecho u emisión punible y consignar éste, así como el nombre y domicilio del denunciante en el acta de constatación, sin perjuicio de cumplimentar las otras formalidades exigidas por el Artículo
- 3.1.10. Los Inspectores Municipales observarán en su actuación un comportamiento correcto, debiendo presentarse con circunspección y seriedad evitando todo acto de carácter abusivo o vejatorio y emplearán la necesaria discreción en los procedimientos que realicen.
- 3.1.11. Solamente podrán labrar actas de constatación los Inspectores Municipales facultados al efecto, quienes deberán exhibir su credencial en cada procedimiento que realice.
- 3.1.12. El acta de constatación tendrá para el inspector interviniente el carácter de declaración testimonial y la alteración maliciosa de los hechos o de las demás circunstancias que aquella contenga hará incurrir a su autor en las sanciones que el Código Fiscal impone a los que declaren con falsedad.
- 3.1.13. Cuando se impida, obstaculice o perturbe por acción u omisión, por sí ó por interpósita persona, la inspección o vigilancia, el Inspector actuante labrará acta de comprobación con destino al Juzgado de Faltas competente, sin perjuicio de requerir el auxilio de la fuerza pública para cumplir su cometido.
- 3.1.14. Todas las actas de constatación será elevadas directamente al Juez de Faltas competente dentro de la 24 horas de labradas.
- 3.1.15. El Inspector actuante dejará constancia en las actas de constatación que labre, de las medidas accesorias que adopte y que consistirán únicamente en la paralización.
- 3.1.16. Paralización Transitoria: la paralización transitoria comporta el cierre de la obra, establecimiento o instalación comercial, industria civil ó vivienda, en infracción y el cese de actividades.
Se procederá a la paralización transitoria de una obra privada en los siguientes casos:
 - 1) - No cuente con planos aprobados
 - 2) - Carezca de bandeja protectora, valla o defensas reglamentarias.
 - 3) - Posea guinche para elevación de materiales fuera de la Línea Municipal sin autorización.
 - 4) - Adeude derechos de construcción y se compruebe que desarrolla actividad en particular si no cumple con las normas del Código de Ordenamiento Territorial.
 - 5) - No concuerde con los planos aprobados y desarrolle actividad.

En general cuando se afecten condiciones mínimas de seguridad, higiene y salubridad.

Cuando deba procederse a efectuar una paralización transitoria, el Inspector actuante, simultáneamente con el acta de constatación, en un "Acta de Paralización Transitoria" (por triplicado) volverá los siguientes requisitos:

- a) - Lugar, fecha, hora y ubicación de la obra detallando todos los números que correspondan a las puertas por las cuales se tenga acceso a la misma.
- b) - Cuando colaborare o interviniera funcionario policial, se hará figurar nombre y apellido, jerarquía del mismo y seccional.
- c) - Hacer notar que se hizo saber, verbalmente al imputado, las penalidades en que incurriera en caso de que la medida de paralización fuera violada.
- d) - Suscribir el acta el inspector actuante, el imputado, los testigos y el funcionario policial que se hallare presente si correspondiere.

3. 1. 17. Clausura.

Cuando deban hacerse efectivas medidas de clausura por resolución del Juez de Faltas, respecto de la obra, para impedir su funcionamiento, el inspector actuante colocará fajas selladas e precintos. Las fajas deberán estar firmadas por el inspector, con la leyenda de Clausurado y con las constancias del número de acta de constatación, expediente y/o instrumento legal pertinente motivo que originó la Clausura. En ambos casos deberá asegurarse que las fajas o precintos garanticen la efectividad e irrevocabilidad de la medida.- Cuando motivos especiales determinen la no colocación de fajas o precintos, se dejará constancia en el Acta de Clausura.

En los casos en que se compruebe que una clausura ha sido violada se labrará acta de comprobación con destino al Juez de Faltas y se reimpondrá la medida.

Si nadie se encontrare en la obra, se notificará mediante carta certificada con aviso de retorno, remitiendo el duplicado al propietario y fotocopia a cada uno de los profesionales.

Sin perjuicio de aplicar las penas establecidas en la Ordenanzas vigentes se podrá intimar a demoler la construcción o parte de ella, que haya sido realizada en contravención a las normas en vigencia. En dichos casos se notificará al responsable, otorgándole un plazo no mayor de 60 días a partir de la fecha de notificación municipal, para finalizar la demolición, vencido el cual, se podrá efectuar por administración y con cargo al infractor.

4. 1. - PLANOS DE AGROMENSURA

4. 1. 1. Plano de Certificado de Amojonamiento y Deslinde

El Certificado de "Amojonamiento y Deslinde" se dibujará en papel transparente y ajustándose en sus medidas a las exigencias por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

Deberá confeccionarse un plano cuya carátula contendrá los siguientes elementos:

Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Villa Gesell

Lugar

Objeto: Certificado de Amojonamiento y Deslinde.

Comitente: Nombres completos del propietario o poseedor a título de dueño.

Nomenclatura Catastral completa: Circunscripción, Sección, Manzana ó Fracción y Parcela.

Número del Plano de origen o antecedente.

Escala: No menor de 1:500 (En los casos en que las parcelas tengan medidas lineales superiores a 45 m., podrá utilizarse una escala menor siempre que el dibujo tenga claridad)

Norte: Se orientará el dibujo de manera que la flecha indicadora del norte quede dirigida hacia el semiplano superior de la lámina.

Fecha de la operación.

Notas: A criterio del Profesional, entre ellas dirección del comitente, referencias, etc.

Datos del Profesional actuante: Nombre y Apellido, título, número de matrícula del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Bs. As. número de inscripción en el Registro Municipal y domicilio.-

4.1.2. Ubicación de la Parcela

La Parcela deberá dibujarse a la escala indicada, dentro de la manzana ó fracción a la que pertenezca, con indicación de la designación catastral de ambas y de las parcelas linderas. El dibujo de la manzana ó fracción podrá obviarse cuando la forma y/o extensión de la misma complice la claridad del Certificado, debiendo ser aceptado por la Municipalidad.

En la carátula se dibujará un croquis de ubicación donde conste la unidad rodeada de calles, con el nombre de las mismas, como así también la ubicación relativa de la parcela con indicación de sus medidas según título ó plano original, según corresponda.

4.1.3. Planialtimetría.

La Planialtimetría se realizará con el rigor técnico de una mensura debiendo indicarse las medidas de los lados, ángulos y superficie de la parcela. Las medidas lineales se consignarán en metros y fracciones al centímetro, las angulares en grados, minutos y segundos sexagesimales y las superficies en metros u decímetros cuadrados.-

Cuando la parcela tuviere lados curvos, deberán consignarse de cada uno de ellos, el radio, el ángulo al centro y el desarrollo del arco. Como elementos superabundantes en cuanto a la definición de la curva, se consignarán las magnitudes de la cuerda y de la flecha máxima para facilitar el control de las ubicaciones de las edificaciones existentes y proyectadas.

Se indicará el ancho de la calle frentista y de las laterales según mensura y según catastro. Cuando no haya mojones esquineros u otros elementos que definan las líneas municipales de las manzanas adyacentes, bastará con consignar el ancho de la calle según Catastro.- Para el caso de que una calle tenga ancho variable, deberá consignarse esta circunstancia.

Dentro de la parcela deberán dibujarse las siluetas de los edificios existentes contruidos o en construcción, con las medidas de sus contornos y los retiros de los puntos orticos a los lados perimetrales del lote.

Dichas siluetas deberán quedar unívocamente ubicadas. Cuando la complejidad geométrica ó el tamaño dificulten la visualización, deberán dibujarse detalles a mayor escala que las faciliten.-

4.1.4. Monografía de los hechos físicos estables, vértices de manzanas.

Deberán realizarse monografías de los hechos físicos estables que materialicen los vértices de manzanas definitorios de la "línea Municipal" individualizándose el punto de arranque utilizado para la ubicación del bien.

Deberán efectuarse monografías de todos los vértices de la parcela virgulándolos cada uno, a 3 hechos físicos estables: edificaciones cercanas pilares, postes de servicios públicos, mojones, etc. De no existir éstos, a un clavo de tres pulgadas con cabeza de plomo o similar a colocar en un árbol. Si no hubiere árboles o hechos físicos estables, la vinoulación se hará a dos estacas a colocar en el interior de la parcela relacionando cada vértice a cada una de ellas y éstas entre sí, dejando constancia en notas, del arranque para la definición de la línea Municipal y/o ubicación de la parcela.

Cuando al efectuar el amojonamiento surgieran diferencias con las estacas existentes, que superen las tolerancias oficiales, podrán colocarse nuevas, pero efectuando la monografía de éstas con respecto a las contradas. Deben indicarse el tipo de estacas o mojon utilizado y/o el contrado.-

4.1.5. Invasiones de Dominio.

Las invasiones de dominio que se detecten, serán claramente consignadas dibujándose detalles a escala mayor de ser necesario.-

4.1.6. Reposición de mojones.

Si los vértices de manzanas estuvieran materializados por estacas de madera ó éstas no existieran, el profesional responsable del amojonamiento, solicitará autorización al Municipio para colocar mojones de hormigón armado, los que serán facilitados por la Comuna. A fin de dar cumplimiento a este punto precedente, el profesional actuante se presentará por nota ante el Departamento de Agrimensura y Catastre solicitando la cantidad de mojones necesarios y mencionando la nomenclatura catastral de la parcela en cuestión. En un plazo no mayor de noventa días corridos informará sobre el destino dado a aquellos, agregando la monografía de cada uno. Esta Comuna llevará a cabo el registro de dichos mojones, que servirá de consulta para los particulares interesados.-

4.1.7. Obligatoriedad de efectuar plano de Mensura

En el caso de surgir diferencias entre las constataciones efectuadas por el profesional y las medidas del título o plano antecedente que hubiere servido de base para la confección del título o boleto de compra-venta se confeccionará un plano de mensura en el que se volcarán también todos los datos referentes al certificado de amojonamiento. Este plano, que tendrá el valor del de amojonamiento y deslinde, se presentará ante la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires para su aprobación y con carácter provisorio en el Departamento de Agrimensura y Catastre de esta Comuna para iniciar el trámite de la carpeta de obra correspondiente.

La Municipalidad aceptará diferencias hasta el 2‰ en superficie y el 1 o/oo en medidas lineales.-Previo a solicitar el certificado de final de obra, será obligatorio presentar una copia aprobada por la Dirección de Geodesia.

Quando sea necesario efectuar mensura y unificación de dos o mas parcelas, podrá procederse de la misma manera que lo estipulado en el punto anterior.

En los casos en que existirán parcelas esquinexas sin echava, deberá presentarse el plano de mensura, cediendo la misma con las medidas usuales (3 m. de cateto). Los casos excepcionales deberá ser previamente consultados en la Municipalidad.-En los casos de las echavas mal calculadas en el plano de origen, el profesional actuante deberá realizar la correspondiente corrección consignándola en el certificado, siendo optativa la presentación del plano de mensura cuando las diferencias de superficie no superen la tolerancia fijada.

4.1.8. Documentación exigida

El profesional actuante presentará ante el Catastro Municipal y para su visado y registro un mínimo de dos y hasta cuatro copias simples con su firma autógrafa y debidamente intervenidas por la Oficina Mixta dependiente de la Caja de Previsión y del Concejo Profesional de la Ingeniería.

Con al presentación del certificado de Amojonamiento y Deslinde deberá adjuntarse fotocopia autenticada por esotibano público del título de propiedad o en su defecto del boleto de compra-venta. Este último debe contener los datos precisos para la identificación de la parcela. Puede presentarse copia de la Matrícula del Registro de la Propiedad certificada por el Director de Catastro Provincial.

4.2.9. Normas Generales

El profesional actuante deberá realizar las comprobaciones necesarias del plano de origen, verificando el perfecto cierre geométrico de la parcela el cálculo de la superficie y que al replanteo de la misma no se produzcan superposiciones con algunas de sus linderas, afectando el justo título de las mismas. En el caso de verificarse esta anomalía deberá hacerse el estudio geométrico de la manzana con la correcta distribución de las parcelas y realizar el plano de mensura correspondiente.

Las medidas angulares de las parcelas, surgirán de la interpretación del plano de origen por parte del profesional. En los casos que como resultado de dicha interpretación surjan medidas angulares distintas a las escritas en el plano, deberá consignarse tal circunstancia en Notas.-

El profesional podrá consultar los antecedentes que posea la Municipalidad a los efectos de realizar la tarea.

4.2. - RELEVAMIENTO PLANIALMETRICO

4.2.1. Exigencia del Relevamiento Planialmétrico

Cuando se efectue el amojonamiento de parcelas baldías deberá realizarse la nivelación del terreno y el relevamiento de los árboles existentes cuyo diámetro supere los 0,10 m.

4.2.2. Elementos exigidos en el plano

- 1) - El plano de relevamiento planialmétrico deberá dibujarse en papel transparente y respetando las medidas aceptadas por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Bs. As.-
- 2) - El plano de relevamiento planialmétrico debe contener los siguientes elementos:
 - Provincia de Buenos Aires
 - Lugar
 - Objeto: Relevamiento planialmétrico y ubicación de árboles.
 - Comitente: Nombre y Apellido completo del propietario ó poseedor a título de dueño
 - Nomenclatura catastral completa: Circunscripción, Sección, Manzana o Fracción ó parcela.
 - Croquis de Ubicación de la parcela dentro de la manzana ó fracción correspondiente, con indicación de los nombres de las calles.-
 - Escala: 1:100
 - Norte: El dibujo se orientará de manera que la flecha indicadora del Norte quede dirigida hacia el semiplano superior de la lámina.
 - Fecha de la operación
 - Notas varias y referencias
 - Datos del profesional actuante: Nombre y Apellido, título, domicilio, número de matrícula del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Bs. As. y de inscripción en el registro municipal.-

4.2.3. Curvas de nivel.

- 1) - Las cotas deben estar referidas a los puntos fijos existentes (cuya lista será proporcionada por la Municipalidad) vinculados a la red de nivelación de Geodesia, debiendo constar en nota el número y valor del P.F. utilizado.-
- 2) - Se dibujará la parcela a escala y las curvas de nivel con una equidistancia máxima de 0,50 mts. En los casos en que entre el punto mas bajo y el mas alto del terreno no haya diferencia mayor de 1,00 m., la equidistancia máxima será 0,25 m.
- 3) - Deberá indicarse las cotas del eje de calle en la intersección con la prolongación de la líneas separativas del lote y en la intersección con la normal trazada desde el punto medio del frente de la parcela o de su cuerda si aquel fuere curvo. En las parcelas ubicadas en esquina, se indicará la cota del punto de intersección de los ejes de calle y las cotas de los puntos de intersección de los ejes de calle con la prolongación de los ejes divisorios y/o medianeros.
Deberán consignarse las cotas de todos los vértices del terreno de los puntos característicos y/o puntos utilizados para el dibujo de las curvas de nivel.

4.2.4. Relevamiento de árboles

- 1) - Cuando existieren árboles cuyo tallo supere los 0,10 m. de diámetro, su ubicación planialmétrica deberá quedar perfectamente determinada en el plano por un sistema de dos ejes no necesariamente rectangulares, cuyo origen deberá coincidir con un vértice de la parcela y uno de los cuales, por lo menos, deberá coincidir con alguno de los lados (ó con su cuerda de ser curvo) cada árbol relevado ser a referenciado con un número de orden.
Toda esta información deberá ser volcada en la planilla de cinco columnas en la que constará: número de orden asignado al árbol

distancia de cada uno de los ejes (al decímetro) y diámetro (al centímetro) y especie.- En caso de lotes manifiestamente irregulares o de gran superficie, podrá adoptarse mas de un sistema de ejes cada uno con su planilla respectiva.

4.2.5. Parcelas edificadas.

- 1) - En el caso de existir construcciones en la parcela a relevar se marcarán los contornos de los edificios construidos e en construcción con sus medidas perimetrales.

4.2.6. Documentación exigida.

- 1) - El profesional presentará ante la Municipalidad y para porceder a su control una copia transparente para la carpeta de obra y una copia simple para el archivo catastral. Estas de-estar intervenidas por la Oficina Mixta dependiente de la Ca-ja de Previsión y Consejo Profesional de la Ingeniería.

4.2.7. Registro y verificación de Certificados de Amojonamiento y Relevamiento Planialométrico.

- 1) - Registros
El Registro del Certificado de Amojonamiento y Deslinde y del Relevamiento Planialométrico, debiera ser efectuado personal-mente por el profesional ó en su defecto por una persona de-bidamente autorizada.
- 2) - La Municipalidad, a través del Departamento de Agrimensura y Catastro registrará los "Certificados de Amojonamiento y Des-linde" como así también los "Relevamientos Planialométricos" y los archivará ordenándolos por Nomenclatura Catastral, rete-niendo para élle una de las copias del Certificado de Amojona-miento y una del Relevamiento Planialométrico, además de la co-pia transparente. La copia transparente se agregará a la carpe-ta de obra.

4.2.8. Verificaciones.

- 1) - La Municipalidad se reserva el derecho de verificar en el te-rreno la exactitud de los datos volcados en los Certificados de Amojonamiento y Relevamiento Planialométricos, como así también de solicitar fotocopias de las hojas de campaña.- En caso de encontrar diferencias citará al profesional firmante para pedirle las aclaraciones necesarias y luego resolverá se-gún corresponda.

4.2.9. Movimiento de suelo.

- 1) - En el caso que el terreno hubiere sido modificado en su tápo-grafía, el propietario serpa debidamente sancionado. Las mul-tas a aplicar serán acordes a la magnitud del desmonte o re-lleno y/o la extracción de árboles.
- 2) - El profesional que incurriese en faltas a la verdad en los ce-tificados de amojonamiento y/o en los relevamientos planial-métricos será apercibido en primera instancia y en caso de re-incidencia podrá ser suspendido en el ejercicio de la profe-sión.-

4.3 CROQUIS DE UBICACION

4.3.1. Plano de croquis de ubicación

- 1) - El croquis de ubicación se dibujará en papel transparente ajustándo-se a sus medidas de rótulo 18 x 29,7 cm. y solapa de 4 cm.
- 2) - Deberá confeccionarse un plano cuya carátula contendrá los siguien-tes elementos:
 - Provincia de Buenos Aires
 - Municipalidad de Villa Gesell
 - Lugar
 - Objeto: Croquis de Ubicación
 - Comitente: Nombre completo del solicitante y/o propietario e po-seedor a título de dueño.
 - Nomenclatura Catastral completa: Circunscripción, Sección, Manza-na o fracción y parcela.
 - Número de plano de origen o antecedente.

- Escala: No menor de 1:500 (en caso de que las parcelas tengan medidas lineales superiores a 45 m. podrá utilizarse una escala menor, siempre que el dibujo tenga claridad)
- Norte: Se orientará el dibujo de manera que la flecha indicadora del norte quede dirigida hacia arriba y hacia la derecha de la lámina.
- Fecha de la medición
- Notas: A criterio del Agrimensor o Ingeniero
- Datos del profesional actuante: Nombre y Apellido, número de matrícula del C. P. L. y domicilio.

4.3.2. Ubicación de la parcela.

- 1) - Deberá dibujarse la parcela a la escala indicada, dentro de la manzana o fracción a la que pertenezca, con indicación catastral de la manzana ó fracción, número de parcelas (propia y vecina)
- 2) - En la carátula se indicará la unidad de manzana o fracción rodeada de calles, con el nombre de las mismas, como así también la indicación de las medidas de las parcelas, la ubicación de los hechos existentes.

4.3.3. Planimetría

- 1) - La planimetría deberá indicar las medidas de los lados y superficie de la parcela.
Las medidas lineales se consignarán en metros y fracciones al centímetro y las superficies en metros y decímetros cuadrados.
- 2) - Dentro de la parcela, las siluetas de los hechos existentes construidos o en construcción, contendrán todas las medidas de sus contornos y los retiros de los puntos críticos a los lados perimetrales del lote.
Cuando la complejidad geométrica o el tamaño dificulten la visualización, deberán dibujarse detalles a mayor escala que los faciliten.

4.3.4. Documentación exigida

- 1) - El profesional de la Ingeniería o agrimensura actuante presentará ante el Catastro Municipal y para su visado y registro, un mínimo de dos y hasta cuatro copias simples con su firma autógrafa y debidamente intervenidas por la oficina dependiente del C. P. L.

5. DE LAS NORMAS DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS

- 5.1. Todo proyecto de obra nueva y/o ampliación y/o remodelación de viviendas tendrá como mínimo las siguientes medidas como superficie según su función que se detallan en el cuadro N° 1.-

CUADRO Nº 1

NORMAS DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS

| LOCALES | Lado Mínimo | Superficie en m2 según número de Dormitorios | | | | | Altura Mínima | Debe Ventilar |
|--|----------------|---|-----------|--------------|--------------|--------------|------------------|---------------------------------|
| | | Mono | 1 | 2 | 3 | 4 | | |
| Ventilación: 0.05 Sup Iluminación 2.20 del Local | | | | | | | | |
| ESTAR | 2.80 | - | 9 | 11 | 14 | 16 | 2.40 | Frete-Retiro o Contrafrente |
| ESTAR COMEDOR | 2.80 3.00 | - - | 16 - | 18 - | - 22 | - 26 | 2.40 | Idem Anterior |
| ESTAR-COMEDOR-DORMITORIO MONO AMBIENTE | 3.00 | 2.50 | - | - | - | - | 2.40 | Idem Anterior |
| COMEDOR (separado de Estar) | 2.80 | - | 10 | 11 | 12 | 13 | 2.40 | Idem Anterior |
| 1º DORMITORIO | 2.80 | - | 10 | 10 | 10 | 10 | 2.40 | Idem Anterior |
| 2º DORMITORIO | 2.80 | - | - | 10 | 10 | 10 | 2.40 | Idem Anterior |
| 3º DORMITORIO | 2.00 | - | - | - | 8 | 8 | 2.40 | Idem Anterior |
| 4º DORMITORIO en adelante | 2.00 | - | - | - | - | 8 | 2.40 | Idem Anterior |
| DORMITORIO SERVICIO con baño propio | 2.00 | - | - | 8 | 6 | 6 | 2.40 | Idem Anterior |
| COCINA | 1.50 1.70 | 4.20 - | 4.20 - | 5.00 - | - 6 | - 7 | 2.20 2.40 | Idem Anterior o Patio Auxil. |
| COCINA-COMEDOR | 2.00 | 8.00 | 8.00 | 9.00 | 10 | 11 | 2.40 | Idem Anterior |
| ESPACIO PARA COCINAR Lado mínimo-Sup-mínima | 1.25 | 3.00 | 3.00 | No Perm. | No Perm. | No Per, | 2.40 | Idem Anterior |
| BAÑO COMPLETO | 1.50 | 3.20 | 3.20 | 3.20 | 3.20 | 3.20 | 2.20 | Idem Anterior Condueto |
| TOILETTE | 1.00 1.00 | - . | - - | 1.50 1.20 | 1.50 1.20 | 1.50 1.20 | 2.20 | Idem Anterior |
| BAÑO DE SERVICIO HABITACION DE SERVICIO | 1.20 | - | - | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.20 | Idem Anterior |
| LAVADERO | 1.20 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.20 | Idem Anterior |

NORMAS DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS

| LOCALES | Lado Mínimo | Superficie en m2, según número de dormitorios | | | | | | Altura Mínima | Debe Ventilar |
|--|----------------|--|------|------|------|------|--|------------------|--|
| | | None | 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| Circulación interna (es timado 6%) | 0,90 | 1.80 | 2.00 | 5.10 | 7.00 | 8.10 | | 2.40 | ----- |
| Balcón | 1.20 | 1.20 | 1.70 | 1.70 | 3.00 | 4.00 | | 2.40 | Sin invasión de retiros latera- les y/a frentes contrafrentes |
| Balcón Terraza | 1.00 | -- | 1.60 | 1.60 | 1.70 | 1.80 | | 2.40 | |

Índice de Hacinamiento

En estos casos deberá cumplimentarse con el índice de hacinamiento mínimo

- Mono ambiente con cocina y baño separado = 16 m2 /hab.
- Unidad de hasta 2 dormitorios = 17.50 m2/hab.
- Mas de 2 dormitorios = 18 m2/hab.

Cálculo de Densidad

- Dormitorio entre 6,00 y 7,99 m2 - - - -1 habitante por cada dormitorio
- Dormitorios mayores de 8,00 m2 v v v v -2 habitantes por cada dormitorio

HABITACION DE SERVICIO

Cada habitación de servicio deberá poseer un baño propio con su comunicación interna y directa con la habitación.-

Planilla Nº 1

Villa Gesell.....de.....de.....

Expediente Nº.....

Al Sr. INTENDENTE MUNICIPAL

S/D.

De nuestra consideración:

Los abajo firmantes.....

.....Propietarios y Constructor respectivamente,

solicitan el permiso correspondiente para efectuar en el terreno situado en la

Manzana Nº.....Lote.....calle.....

entre las calles.....y.....

de la localidad de.....de las siguientes obras:

Vivienda multifamiliar - Cantidad habitaciones

Vivienda multifamiliar - Cantidad de departamentos

Hotel - Hostería - Cantidad de habitaciones

Locales para comercio - Cantidad de locales

Salas de Espectáculos - Destino

Locales para Industrias - Destino

OTROS

A cuyo fin adjuntamos los planos y planillas de acuerdo
a las ordenanzas en vigencia.

Saludan a Ud. atte.

.....

Firma del Propietario

.....

Firma del Profesional

Matrícula Municipal Nº.....

Domicilio..... Domicilio.....



Planilla Nº 2

Villa Gesell,.....de.....de.....

SOLICITUD DE AVISO DE OBRA

Expte. Nº,.....

Al Sr. INTENDENTE MUNICIPAL DE VILLA GESELL.

Me dirijo a Ud. en mi carácter de propietario ⁽¹⁾ profesional de la Obra ubicada en el predio de:

Seco.....Mans.....Pare.....de la localidad de
.....a efectos de solicitar aviso de obra para efectuar los siguientes trabajos:
.....
.....
.....

Los mismos se encuentran comprendidos en el Art. 1.1.2. del Reglamento General de Construcciones.

El presente aviso tiene carácter de Declaración Jurada de que la documentación se ajusta a las disposiciones vigentes.

Sin otro particular, saludo a Ud. atte.

.....
Firma

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombre y Apellido:.....

Documento:.....

M.C.P.L.:

M.Municipal:.....

Domicilio legal:.....

Domicilio real:.....

Verificado que los trabajos se encuentran dentro de la Ord. Nº....
.....Presentación de Planos, agréguese al Expte. y pasen las presentes actuaciones a archivo a la espera de la tramitación de plano conforme a obra.

.....
Firma

1)Tachar lo que no corresponda.-

Nº - 425

- 21 -

Planilla Nº 3

CROQUIS DE UBICACION DEL OBRADOR

Secc.....Manz.....Parc.....Circuns.....

Localidad:.....

Dibuje en escala 1:200 del predio y obrador con todas las medidas de sus lados:

Materiales a emplear:.....
.....
.....

.....
Firma del Profesional

Por la presente me comprometo a proceder a la demolición del obrador una vez concluido el 90% de la obra y en caso de que la misma quede paralizada por un término de un año, tomando conocimiento que en caso de incumplimiento, la Municipalidad procederá a su demolición por Administración y a mi cargo.-

.....
Firma del Propietario

Documento:.....

Domicilio:.....

Planilla Nº 4

Circunscripción Secc. Manz. Parc.

Expediente Nº

SOLICITUD DE INSPECCION DE FINAL

Villa Gesell a.....días del mes de.....de 19.....
 Por haber dado término a la obra el día.....del mes de.....
 de cuyo permiso de construcción se nos concedió por Exp. Nº.....
 letras.....año.....para edificar en el predio de la calle.....
Nº.....entre.....y.....
 los abajo firmantes, propietario y constructor de la misma, solicitan el certi-
 ficado final correspondiente.

.....
 Firma del Propietario

.....
 Firma del Constructor

Domicilio:.....

Domicilio:.....

Matrícula:.....

Practicada la inspección final el díade.....de 19....
 con resultado satisfactorio, se aprueba la solicitud de inspección final.-

.....
 Firma del Inspector

CERTIFICACION DE LIBRE DEUDA

.....
 Firma

Planilla Nº 5

ACTA DE INSPECCION DE FINAL DE OBRA

En la localidad de.....del Partido de Villa Gesell
a losdías del mes dedel año 19.....
el funcionario que suscribe don:.....
procede a labrar la presente acta de inspección final, de la obra ubicada en
la calle:.....
entre:.....y.....
Mans.....Para.....Seco.....Circ.....
Propiedad de:.....
constando que la obra SI - NO se ajusta al plano aprobado por Exp.Nº.....
Año.....; que la superficie cubierta coincide SI - NO con la expresada
en el plano y que los retiros de línea municipal y ejes divisorios SI - NO
son correctos.-

OBSERVACIONES:.....
.....
.....

En prueba de conformidad se firma dos ejemplares de un mismo
tenor y a un solo efecto, en la fecha y lugar arriba indicados.-

.....
Firma del Profesional

.....
Firma del funcionario Municipal

.....
Aclaración de firma

.....
Aclaración de firma

Nº 425

- 24 -

Planilla Nº 6

Villa Gesell.....de.....de 19.....

Ref. Exp. Nº...../.....

SOLICITUD DE PERMISO DE DEMOLICION

Señor INTENDENTE MUNICIPAL:

Nos dirigimos a Ud. en carácter de (1) Propietario -
Profesional de la Obra ubicada en el Predio de Circo.....Secc.....Manz.....
Parcela.....de la localidad de.....a efectos de solicitar
permiso para demoleri:.....
.....

De acuerdo a la Documentación presentada, que se ajusta
a las Disposiciones Vigentes, las que declaramos conocer.-

La presente solicitud tiene carácter de Declaración

Jurada.-

Sin otro particular, saludamos a Ud. muy atte.

.....
Firma

.....
Firma

DATOS DEL PROFESIONAL:

Nombre y Apellido:.....
.....
Documento:.....
Matricula C.P.L.....
Matricula Municipal.....
Domicilio legal.....
.....
Domicilio Real.....
.....

DATOS DEL PROPIETARIO:

Nombre y Apellido.....
.....
Documento/.....
Domicilio Legal.....
.....
Domicilio Real.....
.....

Planilla Nº 7

ACTA DE OBRA PARALIZADA

En la localidad de.....del Partido de Villa Gesell
a los.....días del mes de.....del año 19.....el funcio-
nario que suscribe.....
procede a labrar acta de estado de obra ubicada en la calle.....
Nº.....entre.....y.....
propiedad de.....
constando que la obra se encuentra paralizada.-

OBSERVACIONES:.....
.....
.....
.....

En caso de continuar la obra durante el término de un año se proce-
derá a la caducidad de permise otorgado, debiendo adecuarse al Proyecto de fina-
lización a las Disposiciones Vigentes a la fecha de su reanudación.- En prueba
de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

.....
Firma del Testigo o Propietario

.....
Firma del empleado Municipal

.....
Aclaración de Firma

NOTIFICACION

con carácter de único aviso se informa que toda obra paralizada
deberá encontrarse en perfecto estado de limpieza y con obradores demolidos
bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de aplicar las multas corres-
pondientes según Ordenanza Vigente.-

Nº 425

- 26 -

Planilla Nº 8

PLANO DE OBRA.....

USO.....

PROPIEDAD.....

CALLE:.....Nº.....entre.....y.....

LOCALIDAD.....PARTIDO.....

| Según Catastro | | Según Título | | Zonificación | | | | | | |
|----------------|------|--------------|-------|--------------|------|------|------|--------|--------|-------|
| Circ. | Ceco | Mz. | Parq. | Mz. | Lote | Zona | Area | F.O.S. | F.O.T. | DENS. |

UBICACION:

PROPIETARIO:

.....

Firma

Nombre y Apellido:.....

Domicilio:.....

Localidad:.....

PROYECTO Y DIRECCION:

.....

Firma

Nombre y Apellido:.....

Título:.....Mat. C.P.L.....M. Mun.....

Domicilio:.....

Localidad:.....

BALANCE DE SUPERFICIE

CONSTRUCTOR:

.....

Firma

Nombre y Apellido:.....

Título:.....Mat. C.P.L.....M. Mun.....

Domicilio:.....

Localidad:.....

NOTAS:

VISADO DE MIXTA

SELLOS MUNICIPALES