

ORDENANZA N° 2380-CM-13

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: MODIFICACIÓN ARTÍCULOS 0 Y 1 DE ORDENANZA 211-I-79 CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. ABROGA ORDENANZA 273-CM-93.

ANTECEDENTES

Acuerdo Marco entre la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, Colegio de Arquitectos y Consejo Profesional de la Ingeniería Agrimensura y Técnicos.

Ordenanza 211-I-79. Código de Edificación.

Ordenanza 273-CM-93.

Código de Planeamiento, vigente desde el 11 de setiembre de 1980 por Decreto Provincial 654/80 y Ordenanza 118-I-1978.

Ordenanza 546-CM-95: Código Urbano.

Proyecto de Ordenanza 416/09.

FUNDAMENTOS

El objetivo de la presente Ordenanza es actualizar y sistematizar la normativa a emplear en el ámbito de la construcción; atento a que han transcurrido treinta y tres (33) años desde la aprobación de los Códigos de Planeamiento y de Edificación vigentes; y diecisiete (17) años de la puesta en vigencia parcial del Código Urbano, coexistiendo legalmente los tres (3); sumado a ello, la sanción en los mismos períodos de una numerosa cantidad de Ordenanzas vinculadas a la presentación de proyectos y ejecución de obras; todo lo cual lleva a un estado de dispersión, confusión, superposición y/o vacíos en la normativa a aplicar, provocando inconsistencias en el marco normativo/legal; con las consiguientes dificultades, tanto para propietarios, como para profesionales actuantes y agentes municipales, a la hora de interpretar cabalmente el sentido y las intenciones volcadas en las mismas.

Todo lo cual redundará en una gran dificultad para que la actividad de la construcción cumpla con su imprescindible rol de ser una vigorosa herramienta de desarrollo urbano y del crecimiento económico emergente.

Por ello, se entiende que es oportuna la ocasión para unificar y transparentar dicha normativa, y actualizarla en consonancia con los actuales criterios del cuidado del medio ambiente, el planeamiento urbano y desarrollo sustentable de la comunidad.

Asimismo, se pretende:

- 1) Agilizar la Gestión: reduciendo los plazos para que la tramitación de expedientes insuma menos recursos y tiempo.
- 2) Restablecer la responsabilidad de la actividad profesional en el desarrollo sustentable de la ciudad: Respetando la idoneidad e incumbencia de los profesionales de la construcción, desplazando el peso de la responsabilidad sobre los proyectos directamente a sus autores, y sobre las obras directamente a sus directores y ejecutores.

- 3) Reconocer el papel de los titulares de los predios en el desarrollo e inversiones: reformulando el papel de los propietarios y titulares de predios entendidos como una de las bases del desarrollo e inversiones de la ciudad, plasmando específicamente sus corresponsabilidades en la gestión.
- 4) Aumentar el vínculo con las instituciones profesionales: articular, mediante la gestión, de un modo eficiente a las instituciones profesionales - establecidas por Ley - con el sistema de desarrollo sustentable de la ciudad en el área de proyectos y obras.
- 5) Deslindar responsabilidades: otorgando una seguridad jurídica a las responsabilidades legales que asume el Municipio y los agentes que en él se desempeñan, en relación con las acciones de los actores privados y sus consecuencias.
- 6) Incorporar conceptos: Por un lado, se procura establecer con rigor y unidad de criterio el concepto de “Parametrización” para los condicionantes ambientales de proyectos y obras, y sus mecanismos de remediación. Por otro, se trata de asumir legalmente el concepto de “Constructibilidad” de los predios urbanos, a efectos de reemplazar el actual principio de “Permiso de Obra” por el de “Licencia para Construir”. Y por otro, reconvertir parte de los recursos humanos y técnicos de las respectivas áreas municipales a una sólida instancia de consulta e información.
- 7) Extender el uso de tecnología: utilizar amplia y generalizadamente la digitalización e informática como herramientas de gestión, tanto como parte del proceso de aprobación y archivo de datos como para optimizar la estructura administrativa.

AUTORES: Concejales María Eugenia Martini, Alejandro Ramos Mejía y Ramón Chioconni (PJ).

COLABORADORES: Colegio de Arquitectos. Consejo de Ingeniería y Agrimensura. Secretaría de Desarrollo Estratégico; Subsecretaría de Gestión Urbana, Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal; Dirección de Obras Particulares y Dirección de Catastro.

El proyecto original N° 037/12, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día 7 de marzo de 2013, según consta en el Acta N° 998/13. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE

ORDENANZA

- Art. 1º) Se modifican los artículos 0 y 1 de la Ordenanza 211-I-79 (Código de Edificación), los que quedarán redactados conforme lo establecido en el Anexo I que forma parte integrante de la presente.
- Art. 2º) Se faculta al Departamento Ejecutivo a reglamentar el artículo 1 Reglamento Administrativo del Anexo I que forma parte del presente. Dicha reglamentación debe ejecutarse en el plazo de treinta días (30) contados desde la promulgación de la presente ordenanza.
- Art. 3º) Se crea la Comisión Interinstitucional de Gestión (CIG), la que dictará su propio



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

reglamento; integrada por la Secretaría de Desarrollo Estratégico o su equivalente, el Colegio de Arquitectos de Río Negro, Seccional III; el Concejo Deliberante Municipal y el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Construcción.

La Comisión Interinstitucional de Gestión se conforma al único efecto de estar a disposición del Ejecutivo cuando este lo requiera, para cumplir con los siguientes objetivos

Los mismos son:

- Actualización de la presente norma
- Verificación del objetivo y sentido de la presente Ordenanza.

Los plazos máximos del funcionamiento de esta Comisión Interinstitucional de Gestión para expedirse sobre los temas de su alcance, serán de Noventa (90) días máximos a partir de su convocatoria.

Art. 4º) Se deroga el artículo 7º del Código de Edificación (Ordenanza 211-I-79).

Art. 5º) Se abroga la Ordenanza 276-CM-93.

Art. 6º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

ORDENANZA 2380-CM-13

ANEXO I

INDICE GENERAL

0.	INTRODUCCIÓN.....	6
0.1.	NOMBRE.....	6
0.2.	ALCANCES DE ESTE CÓDIGO.....	6
0.3.	RESPONSABILIDADES DEL MUNICIPIO, PROFESIONALES, USUARIOS, PROPIETARIOS Y EMPRESAS.....	6
0.4.	IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL.....	7
0.5	CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS:.....	7
0.6.	INTERPRETACIÓN DE ESTE CÓDIGO:.....	7
0.7.	APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL:.....	7
0.8.	COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN.....	8
1.	REGLAMENTO ADMINISTRATIVO.....	9
1.1.	DE LAS TRAMITACIONES.....	9
1.1.1.	Requerimientos para licencia para construir o aviso de obra.....	9
1.1.1.1.	Obras que requieren Licencia para construir.....	9
1.1.1.2.	Obras que requieren Aviso de Obra.....	9
1.1.2.	Sistematización de las tramitaciones.....	9
1.1.2.1.	Iniciación del trámite de la Licencia para Construir.....	10
1.1.2.2.	Disposiciones generales para la tramitación de las licencias para construir	11
1.1.2.3.	Documentación necesaria a presentar.....	11
1.1.2.4.	Tramitación para la Licencia para construir.....	14
1.1.2.5.	Certificado Final de Obra y Planos Conforme a Obra.....	16
1.1.2.6.	Empadronamiento de obras.....	17
1.1.2.7.	Documentación correspondiente a obras oficiales.....	18
1.1.2.8.	Derechos de construcción.....	18
1.2.	DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.....	19
1.2.1.	Alcances.....	19
1.2.2.	El Proyectista.....	19
1.2.3.	El Director de Obra.....	19
1.2.4.	El Ejecutor.....	19
1.2.5.	El Calculista y el Ejecutor de la estructura.....	20
1.2.6.	Obra que puede ejecutar el Propietario.....	20
1.2.7.	Obra a efectuarse con Empresa Constructora.....	20
1.2.8.	Facultad de la Autoridad de Aplicación para exigir Director de Obra, o Representante Técnico de la Empresa Constructora de Categoría Superior en obras de gran magnitud.....	20
1.2.9.	Domicilio del Director de Obra y del Representante Técnico del Ejecutor	20
1.2.10.	Cambio de Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor	20
1.2.11.	Retiro del Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor	21
1.2.12.	Responsabilidad del Director Técnico y del Ejecutor.....	21
1.2.13.	Alcance de la firma del Proyectista, Director, Ejecutor y Representante Técnico	21
1.3.	DE LAS INSPECCIONES DE OBRA.....	21
1.3.1.	Alcances y obligaciones.....	21
1.3.2.	Inspecciones obligatorias de obra.....	22
1.4.	DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.....	22
1.4.1.	Alcances.....	22



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

1.4.2.	Aplicación de las sanciones.....	
1.4.3.	Clase de penalidades determinadas por faltas aplicables a propietarios, profesionales y/o constructores o empresas constructoras:.....	
1.4.6.	Sanciones por obras sin permiso:.....	
1.4.7.	Demolición de obras en contravención:.....	
1.4.8.	Incumplimiento de demolición de obras en contravención:.....	
1.4.9.	Registro de Penalidades aplicadas a Profesionales y Ejecutores:.....	
1.5.	COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN.....	26
1.5.1.	Constitución.....	26
1.5.2.	Facultades Objetivos y plazos.....	26
1.5.3.	Integración.....	26
1.6.	REGLAMENTO DE ACTUALIZACIÓN AUTOMÁTICA.....	26

Sección 0.01 INTRODUCCIÓN

0.1. NOMBRE

Denomínase el presente: “CÓDIGO DE EDIFICACION DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.”

0.2. ALCANCES DE ESTE CÓDIGO

Las disposiciones de este Código se aplicarán a las obras que se construyen en cualquier punto del Ejido Municipal de San Carlos de Bariloche y a todos los asuntos que se relacionen con:

- la construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, sanitarias, térmicas y de inflamables o partes de ellas;
- la ocupación, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones;
- las propiedades gubernamentales y particulares.

La enumeración precedente es enunciativa y no taxativa, no pudiendo interpretarse restrictivamente.

Prevalecerán las normas de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier norma anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances.

Las mismas emanan de las atribuciones de la Municipalidad conforme a Carta Orgánica, sobre el contralor y policía de las construcciones, y establece la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra, un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código. Esta normativa contempla dentro de su articulado, las inspecciones de contralor que podrá realizar la Inspección Municipal para verificar el fiel cumplimiento de las normas y concordancia con la documentación de obra presentada y autorizada; como así también las penalidades que de las infracciones resultaren.

Las disposiciones se aplicarán por igual a todas las obras independientemente de su clasificación.

0.3. RESPONSABILIDADES DEL MUNICIPIO, PROFESIONALES, USUARIOS, PROPIETARIOS Y EMPRESAS

Para otorgar las Licencias para Construir, la Municipalidad de San Carlos de Bariloche adopta un Sistema de Registro con Verificación.

El Municipio actuará en el contralor de los parámetros establecidos por la normativa referida a aspectos Urbano-Ambientales, reservándose el derecho de verificar y exigir el cumplimiento del resto de la normativa establecida por este Código y toda otra que la administración Municipal establezca o a la que adhiera.

Los profesionales, Empresas y propietarios, serán responsables del cumplimiento de la Normativa vigente.

La Secretaría de Desarrollo Estratégico y la Subsecretaría de Gestión Urbana o quienes las reemplacen en funciones, controlarán a través de las Direcciones dependientes, el cumplimiento de las normas que componen este Código y todas aquellas que consideren de aplicación, tendientes a asegurar la habitabilidad, eficiencia y seguridad de las edificaciones, infraestructura y equipamiento urbano. Para ello será necesario exigir la cabal expresión en la documentación de todo cuanto hace a lo que en este Código y otras disposiciones establezcan sobre la

materia que hace a su objeto. En tal sentido la autoridad de aplicación podrá solicitar toda ampliación informativa que estime de necesidad.

Las prescripciones de este Código, son de cumplimiento obligatorio y de exclusiva responsabilidad de los profesionales, usuarios, propietarios y empresas intervinientes en los asuntos comprendidos en los “Alcances del Código”, quienes declaran conocerlas, y su incumplimiento los hace pasibles de las sanciones que correspondan.

0.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Toda la documentación que se relacione con el Código de Edificación será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

0.5 CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS:

El Departamento de Obras Particulares cuidará del estricto cumplimiento de las normas que componen este Código y todas sus normas que lo complementen en los capítulos siguientes; para ello será necesario exigir:

- La cabal expresión en planos de todo cuanto hace a lo que en este Código y otras disposiciones establezcan sobre la materia que hace a su objeto. En tal sentido la autoridad de aplicación podrá solicitar toda ampliación informativa que estime de necesidad.
- Las obras que hacen a la calidad medioambiental como forestaciones, plantación de setos verdes, zanjas drenantes, instalaciones para el tratamiento de efluentes; son de realización inexcusable, si la autoridad competente así lo requiere. Sin su materialización; bajo ningún concepto, podrá otorgarse certificado final de obras ni otros de habilitación o certificación parcial.

0.6. INTERPRETACIÓN DE ESTE CÓDIGO:

En caso de que algunos pasajes de este Código permitieran llegar a distintas conclusiones, la interpretación definitiva de las disposiciones del mismo, corresponderán a la Secretaría de Desarrollo Estratégico y la Subsecretaría de Gestión Urbana, o quien la reemplace en funciones, con competencia en el tema objeto de tratamiento.

En cuanto a la aplicación, en caso de que la Dirección de Obras Particulares no tuviera una respuesta u opinión formada derivará su evaluación a la instancia inmediata superior, quién podrá consultar a la Comisión Interinstitucional de Gestión, o en su defecto quien la reemplace, tomará decisión al respecto.

La interpretación definitiva de éste anexo se establecerá mediante una debida norma complementaria destinada a reglamentarla la cual permitirá ajustar el detalle de la tramitación administrativa. Para ello se prevé una Resolución Reglamentaria.

0.7. APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL:

Son aplicables las disposiciones del Código Civil en todo aquello que no esté expresamente indicado en este Código.



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

- 0.8. **COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN**
LA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN, está creada al solo efecto de monitorear la aplicación del reglamento, y estará a disposición del Ejecutivo cuando este lo requiera, para cumplir con los objetivos establecidos en la norma, actualizando la reglamentación en el caso de necesidad.



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

1. REGLAMENTO ADMINISTRATIVO

Denomínase este reglamento: “SISTEMA DE REGISTRO CON VERIFICACION Y FORMA DE TRAMITAR, PROYECTAR Y EJECUTAR LAS CONSTRUCCIONES EN EL EJIDO DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.”

1.1. DE LAS TRAMITACIONES

1.1.1. Requerimientos para licencia para construir o aviso de obra

1.1.1.1. Obras que requieren Licencia para construir

- a) Construcción de nuevos edificios.
- b) Ampliación, refacción o modificación de edificios ya construidos.
- c) Modificación de fachadas.
- d) Construcción de obras externas en vía pública.
- e) Cambio de cubiertas con modificación de estructura, o uso de material de características disímiles en cuanto a la carga, resistencia y peso.
- f) Elevación de muros, que afecten la estructura existente.
- g) Desmante y excavación de terrenos con cortes mayores a 1,20 m de altura
- h) Ejecución de instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, inflamables, sanitarias, y ampliaciones, refacciones o transformaciones de las existentes.
- i) Construcciones, ampliaciones o refacciones de playas de estacionamiento.
- j) Terraplenes y rellenos de terrenos.
- k) Demoliciones de construcciones.

1.1.1.2. Obras que requieren Aviso de Obra

- a) Modificación de cordón del pavimento.
- b) Limpieza o pintura de fachadas principales.
- c) Apertura, cierre o modificación de vanos en paredes que no sean de fachada principal, siempre que no represente una modificación estructural.
- d) Ejecución o cambio del revoque en cercas en línea municipal.
- e) Ejecución de solados.
- f) Ejecución o cambio de revestimientos, revoques o trabajos similares en paramentos exteriores e interiores.
- g) Cambio de material de cubierta de techos, con uso de material de características similares en cuanto a la carga, resistencia y peso.
- h) Ejecución de cielorrasos.
- i) Ejecución de modificaciones de poca importancia en las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, inflamables, sanitarias, y ampliaciones, refacciones o transformaciones de las existentes.
- j) Instalación de vitrinas y toldos sobre la fachada en vía pública.
- k) Ejecución de trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.
- l) Ejecución de Terraplenes y/o rellenos en terrenos, cuando el corte a realizar sea inferior a 1.20 m de altura.

El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario a definir en resolución reglamentaria. La Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en sus funciones, podrá exigir, no obstante, que se solicite Licencia para Construir, en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

1.1.2. Sistematización de las tramitaciones

El proceso completo de gestión, incluyendo todos los pasos que deberán dar los propietarios y los profesionales, el tiempo de duración de cada etapa se desarrollará extensivamente en la reglamentación correspondiente.

1.1.2.1. Iniciación del trámite de la Licencia para Construir

La Licencia para Construir es un acto administrativo reglado con el objeto de verificar la consonancia entre un proyecto de una obra y el derecho de construir legalmente garantido y autorizar la construcción de una obra pública o privada.

La Licencia para Construir requiere la presentación de:

- Certificado Catastral Municipal,
- Certificado de Indicadores Urbanísticos,
- Certificado Medio Ambiental,
- Constancia de Expediente en Archivo
- Certificado de Completitud

1.1. 2.1.1. Consulta Preliminar

Tramitados los Certificados obligatorios, el profesional actuante podrá realizar una Consulta Preliminar, previo a la presentación del expediente a registrar, con el solo objeto de realizar consultas sobre aspectos reglamentarios y/o pedido de factibilidad de un proyecto. La presentación deberá ser realizada por un profesional habilitado al efecto y con el debido consentimiento del propietario, avalado con su firma, ante la Dirección de Obras Particulares (D.O.P.) o quien la reemplace en funciones, quien resolverá en los casos encuadrados en la normativa o en su defecto lo elevará a la autoridad inmediata superior con el informe técnico reglamentario correspondiente

Elementos mínimos de Presentación:

- a) Motivo de la presentación, debidamente explicitado.
- b) Datos Catastrales del terreno: Nomenclatura, medidas y superficies, ubicación relativa, etc.
- c) Certificado de Libre Deuda municipal.
- d) Certificado de Habilitación del profesional
- e) Certificados (Catastral Municipal, Medio Ambiental, Indicadores Urbanísticos y Constancia de Expediente en Archivo
- f) Descripción del Proyecto: Descripción del Uso y toda otra información que la D.O.P. considere de interés para la evaluación de lo consultado.
- g) Información de las condiciones naturales del terreno: relevamiento Planialtimétrico con niveles referidos al centro de calle y terrenos linderos, arbóreo con desarrollo preciso en un área equivalente a por lo menos 1,5 veces la superficie a intervenir (para Consulta Preliminar los datos solicitados, pueden ser presentados por el profesional sin la necesidad de un agrimensor). En casos que se pretenda modificar o particionar la implantación establecida por las pautas normativas, se deberá sumar a los estudios ambientales requeridos, el relevamiento de las condiciones naturales y edificaciones de las parcelas linderas.
- h) Tablas y esquemas comparativos de los valores de Código y proyectados, densidad, AIM, AEDI, SC, en cantidades y porcentajes, retiros perfectamente acotados, volcado a planos con la información ambiental existente.
- i) Partido ó Anteproyecto con resolución de espacios internos y externos y perfiles o cortes con las alturas principales acotadas.

La validez de esta consulta es de 60 días corridos a partir de su verificación, está condicionada a lo declarado en la presentación formal, y no implica la verificación de aspectos que no hayan quedado explícitamente establecidos en la solicitud. El propietario ó profesional se notificarán de lo resuelto en la D.O.P. (Dirección de Obras Particulares) o quien la reemplace en función, dentro del plazo establecido anteriormente, caso contrario se considerará "desistida" y corresponderá su archivo.

1.1.2.2. Disposiciones generales para la tramitación de las licencias para construir

1.1.2.2.1. Autoridad de aplicación

La autoridad de aplicación será la Secretaría de Desarrollo Estratégico y la Subsecretaría de Gestión Urbana según corresponda, o quien las reemplace en funciones y por su intermedio las subsecretarías, dependencias y direcciones a su cargo.

La Dirección de Obras Particulares, o quien la reemplace en función, extenderá la Licencia para Construir.

1.1.2.2.2. Clasificación de las obras:

En virtud de aplicar ésta norma, las obras se clasifican teniendo por objeto, establecer una organización de las obras según clases en relación con la actividad desarrollada en ella.

Las obras se clasificaran en:

Obra Clase A: Vivienda individual.

Obra Clase A1: Vivienda individual de hasta 120m².

Obra Clase A2: Vivienda individual mayor a 120m².

Obra Clase B: Vivienda Colectiva, cualquiera sea su superficie.

Obra Clase B1: Vivienda Colectiva de hasta 300m².

Obra Clase B2: Vivienda Colectiva mayor a 300m².

Obra Clase C: Comprende toda edificación que no se encuentre destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo establecimientos de pequeña escala que no superen los quinientos (500) metros cuadrados cubiertos. (Comercio, oficinas, etc.) y vivienda individual con local comercial.

Obra Clase D: Comprende toda edificación destinada a albergar gran cantidad de personas ó al uso intensivo de público, con una superficie cubierta igual o mayor a los quinientos (500m²) metros cuadrados, como edificios sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas.

Obra Clase E: Comprende toda edificación cuyo destino sea para alojamiento turístico, que además de la documentación requerida, deberán adjuntar la información establecida por la Secretaría de Turismo.

Obras Clase F: Comprende a la obra pública correspondiente a edificios en general.

1.1.2.3. Documentación necesaria a presentar

1.1.2.3.1. Certificados

Se establece la necesidad de contar con certificados que tienen por objeto la verificación del dominio, el conocimiento de la normativa relativa a construcciones y urbanística vigente, las condiciones del ambiente y los antecedentes de la obra. Los mismos son:



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

A. Certificado de Libre Deuda Municipal –Fiscalización y Contribuciones-.

B. Certificado del Colegio de Arquitectos y/o del Consejo de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Provincia de Río Negro, conforme a su reglamentación de habilitación profesional, declaración jurada, por parte del profesional y del propietario de cumplimiento o incumplimiento de la normativa vigente y Certificado de Completitud expedido por la Institución profesional que corresponda.

C. Certificado Catastral Municipal

D. Certificado de Indicadores Urbanísticos

E. Certificado Medio Ambiental

F. Constancia de expediente en Archivo

1.1.2.3.2. Planos

Se presentarán en 3 (tres) copias firmadas por el/los Profesionales Habilitados, y el propietario de los planos, a efectos de realizar la verificación reglamentaria.

Se deberá entregar además una copia en soporte digital en formato que no sea editable, que no admita modificación.

- Plano de implantación con retiros de frente, contrafrontal y laterales (con silueta AEDI y AIM). Ubicación sistema de tratamiento líquidos cloacales. Relevamiento arbóreo y altimétrico (que incluya los niveles hasta el centro de calzada) Estacionamiento, acceso y circulación.
- Plantas completas.
- Cortes completos (mínimo 2) con indicación de perfil terreno natural. El nivel de piso terminado estará referenciado al nivel del terreno natural, correspondiente a las curvas de nivel del Certificado de Amojonamiento.
- Fachadas (4) con indicación de perfil terreno natural.
- Balance de superficies.
- Proyecto vereda con niveles y cortes, relacionados al plano altimétrico de la parcela y la implantación de la obra.
- Esquema estructural y su correspondiente cálculo. Se deberá acompañar la Habilidadación del Calculista actuante.

Para las Obras clases B, C, D, E y F se deberá presentar además, en la documentación, la firma de un profesional que se haga responsable de la construcción como representante técnico de la Empresa Constructora, acompañada de su Habilidadación Profesional expedida por la Institución Profesional en la que se encuentre matriculado.

1.1.2.3.3. Libro de Obra

Para las Obras clases B, C, D, E y F se presentarán 3 copias del libro de Obra.

1.1.2.3.4. Certificado de completitud

El Certificado de Completitud es un documento emitido por la administración que representa la verificación de que los documentos solicitados para otorgar la Licencia para construir.

1.1.2.3.5. Normas de presentación de la documentación

Para todas las presentaciones citadas anteriormente rigen las siguientes normas de presentación.

Formato de las presentaciones:

El primer plano de las distintas presentaciones deberá contar con la carátula reglamentaria. En esta carátula se especificará la información siguiente:

- Nombre del propietario y ubicación del predio.
- Clase de obra (nueva, ampliación, refacción, etc.)
- Uso (usos de acuerdo a Código Urbano)
- Destino de obra (inscritos dentro de los usos que figuran en el Código Urbano)
- Datos catastrales.
- Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancias a esquinas.
- Superficie del terreno, superficie existente y el nro. de expte al que pertenece, superficie a construir. Superficie libre de edificación. En caso de ampliación superficie existente.
- Firmas aclaradas y domicilios legales y reales del propietario, profesionales involucrados, con sus respectivas indicaciones de títulos y matrícula de las instituciones profesionales.
- Planos numerados s/orden
- Especificación del plano.

Documentación gráfica:

Se harán de acuerdo con las reglas del arte sin atenerse a ninguna forma rígida de especificaciones de materiales y de los sistemas constructivos, salvo en los siguientes puntos:

- Los muros y elementos divisorios de obra nueva se indicarán llenos.
- Las superficies existentes se cubrirán con rayado de líneas a 45°, con la indicación a que expte. pertenece.
- Los muros y elementos a demoler se indicarán con líneas de trazos.
- Los muros de obra existente se indicarán sin llenar.
- Planos de edificaciones:

Todos los planos que se presenten deberán estar perfectamente acotados. Se acotarán locales, patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesores de muros y losas y todo aquello que facilite la comprensión cabal del diseño.

Toda representación gráfica deberá estar acotada (en tamaño de números legibles), parcial y totalmente, según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz de diseño.

En caso de que hubiere demoliciones, esta podrá indicarse de acuerdo a una u otra de las siguientes pautas:

- Dentro del plano de obra mínima
- En dibujo aparte.

Las indicaciones de demolición se harán necesariamente con planta y corte.

Escalas: serán las siguientes:

1 Plano niveles del predio	Según tamaño predio escala de fácil lectura
2 Plano de cotas envolventes áreas de implantación	Escala idéntica a la de plano arquitectura
3 Plano ecológico global	Según tamaño predio escala de fácil lectura
4 Plano ecológico envolvente área de implantación	Escala idéntica a la de plano arquitectura
5 Plano de arquitectura obras de menos de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
6 Plano de arquitectura obras de más de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
7 Planos de estructura e instalación de obras	Escala Mínima 1:100



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

menos de 300 m ²	
8 Planos de estructura e instalación de obras más de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
9 Escalera	1:20

Cada plano de presentación no deberá exceder las siguientes medidas: largo=5 carátulas y alto=2 carátulas.

Las excepciones al párrafo anterior, deberán ser consideradas y evaluadas por la Dirección de Obras Particulares.

1.1.2.3.6. Documentación para obras de Demolición.

Para la obtención de Demolición sin ejecutar obra se deberá presentar la siguiente documentación:

Demoliciones:

- Solicitud por nota de permiso de demolición.
- Plano con carátula con toda la información pertinente y firma de propietario y profesionales involucrados.
- Planos de plantas y cortes de la obra a demoler.
- Memoria y especificación de los dispositivos de seguridad a adoptar.

1.1.2.3.7. Inexactitudes de la documentación

Cuando la documentación mencionada precedentemente contenga inexactitudes en la información o no se ajusten en un todo a lo especificado en esta Ordenanza, aquella será devuelta en el plazo establecido para tramitación de la licencia para construir, al proyectista de la documentación, o en su defecto al propietario, para modificarlos o rehacerlos, sin perjuicios de las penalidades que pudieran corresponderle.

La documentación entregada será devuelta dentro de quince días hábiles, vencido el plazo se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la Dirección de Obras Particulares archivará el expediente previa comprobación de que no han comenzado los trabajos.

El mismo procedimiento se seguirá cuando a pesar de haber sido citados, no se presenten los interesados, a retirar los documentos dentro del plazo de quince (15) días.

1.1.2.4. Tramitación para la Licencia para construir.

Las áreas intervinientes verificarán el cumplimiento de los parámetros establecidos por la normativa vigente incluyendo aquellos aspectos establecidos en la Resolución Reglamentaria, y luego la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones, procederá a liquidar los Derechos de Edificación, los que deberán ser abonados dentro de los 15 (quince) días hábiles. Paso siguiente se otorgará la Licencia para Construir

1.1.2.4.1. Iniciación del expediente por el proyectista

La iniciación de un expediente de construcción puede ser efectuada con la sola firma del propietario y del proyectista hasta el pago de los derechos de construcción, pero la Licencia para Construir no será otorgada, ni los trabajos podrán comenzarse, hasta la firma del Director Técnico y Ejecutor, si correspondiera.

1.1.2.4.2. Licencia para construir

La licencia para construir queda autorizada su iniciación, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, con la entrega al interesado de los siguientes documentos: los planos de la Obra Registrada (2 juegos), y el Certificado correspondiente a la Licencia para Construir, los que serán firmados por el funcionario responsable.

En los casos en que no hayan sido designados el director de obra y/o ejecutor responsable se podrá entregar la documentación “Registrada” al propietario y/o proyectista pero no se otorgará la correspondiente Licencia para Construir, previo pago de los derechos de construcción, con el sello de “OBRA REGISTRADA.”

1.1.2.4.3. Iniciación de las obras

Ninguna obra podrá iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación registrada de acuerdo a lo que establece el Art. 1.1.2.3.2. de la presente.

1.1.2.4.4. Obra desistida

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- Cuando la documentación observada, no sea reingresada por los interesados, dentro del plazo de quince días (15) días hábiles.
- Cuando no se presenten los interesados a retirar la documentación, transcurridos quince (15) días de haber sido notificada la verificación.
- Cuando la documentación observada en 1.1.2.3.8. (inex. de la documentación), no sea devuelta dentro del plazo de quince días (15) días hábiles.

Previa constancia anotada en el expediente, en los casos que los planos del expediente desistido hayan sido sellados como Obra Registrada se cruzarán los mismos con la leyenda “Obra Desistida”.

1.1.2.4.5. Obra paralizada

Cuando se produjera una discontinuidad en los trabajos de obra y ello pudiera constatarse en la inactividad declarada o no, o a través de la falta de inspecciones a obra por parte de la autoridad de aplicación. En el caso de existencia de libro de Obra, la paralización deberá registrarse en el mismo.

1.1.2.4.6. Reanudación del Trámite

La reanudación del trámite de un expediente, podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado, dentro de los siguientes plazos, que se contarán a partir de la fecha de entrada del expediente al archivo:

- por desistimiento de la obra: seis (6) meses.
- por caducidad del permiso concedido: un (1) año.
- por paralización de obra: un (1) año.

En cualquiera de estos casos, la reanudación del trámite queda sujeta al pago de los derechos de edificación actualizados y a las exigencias de esta ordenanza o de sus modificaciones, ampliaciones y/o demás reglamentaciones vigentes.

Los derechos serán abonados de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente en la época en que se reanudará el trámite. Su validez será de seis (6) meses.

La no reanudación del trámite dentro de los plazos previstos anteriormente, obliga al interesado a gestionar otra Licencia para Construir mediante un nuevo expediente.

Concedida la reanudación del trámite, se deberá dejar constancia de la reanudación de la misma según se establezca dentro de la resolución reglamentaria.

1.1.2.4.7. Archivo de los Expedientes

Existen dos modos de archivo de un expediente: Uno inicial al solicitar formalmente una Licencia para construir y uno definitivo, una vez otorgado el Certificado Final de Obra.

1.1.2.4.8. Plazos de tramitación para la obtención de la Licencia para Construir.

Toda obra que requiere Licencia para construir, una vez cumplidas las tramitaciones y certificados correspondientes; tiene plazos para la tramitación de acuerdo a la clasificación de las obras.

Habiendo cumplimentado los requisitos y obligaciones emanadas de los certificados establecidos y presentada la documentación necesaria, los tiempos de las diferentes obras serán los siguientes:

Las obras Clase A tendrán un plazo máximo de veinte (20) días hábiles

Las obras Clase B y C tendrán un plazo de 30 días hábiles.

Las Obras Clases D y E tendrán un plazo de 60 días hábiles. Si estas obras contaren con una certificación del Área de Desarrollo Económico Municipal, o de cualquier otra Secretaría de este Municipio que las inscriba como de Interés Municipal, y no existiendo elementos que a juicio de la Dirección de Obras Particulares recomienden lo contrario, este plazo se acortara a 30 días con un tratamiento preferencial.

1.1.2.5. Certificado Final de Obra y Planos Conforme a Obra

1.1.2.5.1. Planos Conforme a Obra

Tienen por objeto la descripción de la obra finalizada, documentando la forma en que se ejecutó.

Cuando la Dirección Técnica considere concluida la obra y apta para ser habilitada, deberá obligatoriamente presentar el correspondiente Conforme a Obra, que será imprescindible para el otorgamiento del certificado FINAL DE OBRA.

1.1.2.5.2. Certificado Final de Obra

El Certificado Final de Obra tiene por objeto certificar que la obra fue ejecutada de acuerdo a lo declarado en el **expediente registrado** y/o en el **conforme a obra** correspondiente. Por lo tanto la solicitud del mismo tendrá carácter de declaración jurada del o los profesionales actuantes, respecto del cumplimiento de toda la normativa vigente y el arte del buen construir.

1.1.2.6. Empadronamiento de obras.

Las Obras que se hayan ejecutado sin la correspondiente Licencia para Construir o sin la Dirección Técnica de un Profesional habilitado al efecto, deberán ser EMPADRONADAS. Estas obras, además de corresponderle las penalidades que se establezcan, serán consideradas sin las garantías necesarias para habilitar al uso público.

Los requerimientos de documentación serán similares a la exigencia para Licencia para Construir, además se deberá presentar un informe técnico que establezca la aptitud estructural de la construcción.

Cumplimentado los requisitos establecidos la documentación merecerá el sellado:

- **OBRA EMPADRONADA NO APTA PARA EL USO PUBLICO**
- **OBRA EJECUTADA SIN CUMPLIMENTAR LOS REQUISITOS MUNICIPALES, NI LAS GARANTÍAS TÉCNICAS CORRESPONDIENTES.**

Se considera USO PUBLICO a aquel que implique el uso o permanencia de personas en el edificio con fines comerciales, institucionales, recreativos etc., por ejemplo Locales Comerciales, Residencial Turístico o de rentas, Oficinas Comerciales o Públicas, Establecimientos Industriales, etc.

Aquellas edificaciones empadronadas que se desarrollen en solo nivel y cuenten con una VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL debidamente fundamentada, podrán obtener una habilitación especial.

Cuando la obra empadronada, además no cumplimente con las condiciones urbanísticas o edilicias que establecen las normas vigentes, merecerá la condición de:

- **OBRA ANTIRREGLAMENTARIA NO APTA PARA EL USO PUBLICO**
- **OBRA QUE NO CUMPLIMENTA LA NORMATIVA VIGENTE, SUJETA A LA EVENTUAL ADECUACIÓN O DEMOLICIÓN.**

1.1.2.6.1. De las Obras Antirreglamentarias

Las OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS serán pasibles de las siguientes sanciones:

- No se habilitarán comercialmente, incluidos los emprendimientos turísticos.
- Las parcelas que contengan una obra antirreglamentaria se gravarán con una tasa diferencial, la cual será aplicable en tanto conserven su condición de antirreglamentariedad, de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria o la norma que la reemplace.
- Quedarán sujetas a demolición las partes antirreglamentarias cuando la administración municipal lo considere necesario.

Los tres puntos anteriores serán de aplicación independientemente de las sanciones adicionales que al respecto y/o por motivos especiales establezca el Tribunal Municipal de Faltas.

La Dirección de Obras Particulares suspenderá toda obra o parte de la obra que se ejecute sin permiso o que, teniéndolo, no se realice de acuerdo con el expediente registrado. En caso de no acatar la orden de suspensión se solicitará la cooperación de la fuerza pública.

La Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones, intimará en tiempo y forma al propietario, profesional o empresa responsable, dentro de los plazos fijados para la demolición de la obra realizada en contravención. Así mismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar en consecuencia.

1.1.2.6.2. De los Relevamientos de obra sin permiso

Se podrá ordenar la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse la licencia para construir y continuar con la obra, siempre que en ella no se haya infringido las disposiciones técnicas, las ordenanzas y los reglamentos en vigencia.

1.1.2.7. Documentación correspondiente a obras oficiales

La documentación correspondiente a obras que se efectúen por cuenta del gobierno nacional o de sus reparticiones descentralizadas o autárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece este reglamento para los casos de obras por cuentas particulares.

1.1.2.8. Derechos de construcción

Los derechos de construcción serán abonados según los valores que fije la Ordenanza Fiscal y Tarifaria de acuerdo a la categoría de la obra propuesta.

1.1.2.8.1. Plazos para el pago de los derechos

El pago de los derechos de construcción está a cargo del propietario, quien, una vez liquidado, deberá abonarlo en la Tesorería Municipal dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a su liquidación.

1.1.2.8.2. Falta de pago de los derechos

La falta de pago de los derechos de construcción inhabilita a autorizar la Licencia para Construir hasta hacer efectivo su pago.

1.1.2.8.3. Entrega de documentos registrados

Una vez abonados los derechos de construcción, la Oficina Técnica entregará al Director Técnico o, si no hubiere sido designado aún, al propietario y/o proyectista, los documentos que le pertenecen de acuerdo a lo que especifica el 1.1.2.3.2., 1.1.2.3.3. y 1.1.2.3.4 de este Código.

1.1.2.8.4. Duración de las Licencias para construir

La Licencia para construir se considerará caduca cuando se constate que no se han ejecutado las fundaciones dentro de un plazo de un año a contar a partir de la fecha de emisión del certificado de la licencia para construir.

Este plazo podrá extenderse otros seis meses presentando un pedido de prórroga de validez antes del vencimiento del plazo mencionado en primer término.

1.1.2.8.5. Devolución de los derechos de construcción

El propietario de la obra desistida, dentro de un plazo no mayor a seis meses de abonados los derechos, podrá solicitar la devolución del 50% de los mismos.

1.1.2.8.6. Ampliación de los plazos

La Oficina Técnica del Departamento de Obras Particulares, está autorizada para ampliar los plazos mencionados en los Arts.1.1.2.8.1 Y 1.1.2.8.4, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado, efectuada antes del vencimiento de los mismos.

1.2. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

1.2.1. Alcances

Los profesionales deben cumplir con todos los deberes y obligaciones establecidos y fiscalizados por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Construcción y el Colegio de Arquitectos de Río Negro, según surge de la legislación vigente. Asimismo cumplimentar con los establecidos en el presente Reglamento.

1.2.2. El Proyectista

El proyectista es la persona que por encargo del propietario y con sujeción a la normativa vigente, confecciona el Proyecto de Obra. Son Obligaciones del Proyectista:

- a) Tener título profesional con alcances suficientes y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Confeccionar el proyecto de acuerdo con la normativa vigente

1.2.3. El Director de Obra

El Director de Obra es la persona plenamente responsable que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales; de conformidad con el proyecto que la define, el alcance de la Licencia para construir y demás certificados necesarios, y la normativa aplicable, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. Son obligaciones del Director de Obra:

- a) Tener título profesional o técnico habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y establecer las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto por la empresa constructora.
- c) Elaborar, a requerimiento del comitente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, siempre que las mismas se adecuen a las disposiciones normativas contempladas y observadas en el proyecto.
- d) Elaborar y firmar la documentación de la obra ejecutada correspondiente al Conforme a Obra.

1.2.4. El Ejecutor

El ejecutor es la persona que asume el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto. El ejecutor tiene las mismas responsabilidades específicas fijadas para el Director de Obra.

Son obligaciones del ejecutor:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.
- b) Tener título profesional o técnico con alcances suficientes o capacitación profesional, que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como ejecutor.
- c) En el caso del ejecutor este asume la responsabilidad personalmente, cuando se trata de personas jurídicas deben designar un Representante Técnico.
- d) Facilitar al Director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

1.2.5. El Calculista y el Ejecutor de la estructura

El calculista y/o el ejecutor de la estructura son los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el Director de Obra que comparte esa responsabilidad.

1.2.6. Obra que puede ejecutar el Propietario

Ejecutar trabajos que no requieran Licencia para Construir, según Art. 1.1.1.2

La Autoridad de Aplicación se reserva el derecho de solicitar al propietario, la asistencia de un profesional con matrícula habilitante para la ejecución de las obras, si la complejidad de las mismas así lo requiere, el que deberá firmar conjuntamente los correspondientes planos.

1.2.7. Obra a efectuarse con Empresa Constructora

Las obras que se realicen con la participación de Empresas Constructoras, deberán designar un Representante Técnico de la misma, con la matrícula habilitante correspondiente, el que asumirá su representación ante las autoridades.

1.2.8. Facultad de la Autoridad de Aplicación para exigir

Director de Obra, o Representante Técnico de la Empresa Constructora de Categoría Superior en obras de gran magnitud.

La Autoridad de Aplicación puede exigir que se designe e intervenga Director de Obra, o Representante Técnico de Empresa Constructora de mayor incumbencia, al designado originalmente, en el caso de que se trate de obras que por su clasificación, magnitud y/o características técnicas así lo requiera.

1.2.9. Domicilio del Director de Obra y del Representante Técnico del Ejecutor

El domicilio legal del Director de Obra, del Representante Técnico y del Ejecutor, deben estar situados y certificados por la institución que los colegia, en un radio no mayor de 100km del Ejido Municipal de San Carlos de Bariloche, cualquier cambio debe ser comunicado a la Dirección de Obras Particulares.

1.2.10. Cambio de Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor

El propietario de una obra en construcción, puede disponer el cambio de Director Técnico o empresa constructora, para lo cual bastará una nota informando del cambio que pretende en la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones. Los profesionales entrantes designados, deberán proceder a firmar toda documentación del expediente registrado.

En tales casos de la Dirección de Obras Particulares, se notificará al Director Técnico o empresa constructora saliente, que queda/n desligado/s de la obra, sin perjuicio de aplicarle las sanciones que establece este reglamento en caso de existir infracciones comprobadas.

Cada profesional, entrante y saliente, deberá presentar formalmente un informe de avance de obra, debiendo corresponderse en el estado de obra.

En caso de observarse diferencias entre ambos informes, en cuanto al avance de obra, se procederá a la paralización de la misma, hasta tanto no se presenten las verificaciones técnicas que permitan determinar la aptitud y continuidad de su ejecución.

Las etapas de obra deberán estar a cargo de un profesional habilitado, caso contrario el propietario será pasible de la correspondiente sanción y de la suspensión de la obra .

1.2.11. Retiro del Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor
El director técnico o representante técnico de una empresa pueden desligarse de una obra, haciéndolo saber por nota a la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. En estos casos la Dirección de Obras Particulares exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos hasta tanto sea aceptado aquél que proponga en su reemplazo, debiendo cumplimentar lo requerido en el Art. 1.2.10.

1.2.12. Responsabilidad del Director Técnico y del Ejecutor
El Director Técnico de una obra será responsable del fiel cumplimiento de la normativa vigente y de la ejecución de los trabajos en forma autorizada hasta la obtención del Certificado Final de Obra.

El ejecutor es responsable de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que pueden originarse por el uso de materiales de mala calidad o mal uso de los materiales.

Ambas personas actúan en conocimiento de los aspectos que competen a la responsabilidad civil, en aquello que regula a cada tarea profesional que no son de competencia exclusiva municipal.

1.2.13. Alcance de la firma del Proyectista, Director, Ejecutor y Representante Técnico

Los profesionales y ejecutores, representantes técnicos y directores técnicos, no pueden limitarse a firmar la documentación correspondiente al expediente de obra, sino que tienen la obligación de asumir las responsabilidades que fija este Reglamento, haciéndose pasible de las sanciones que el mismo establezca para los casos de incumplimiento a lo dispuesto en este Reglamento.

1.3. DE LAS INSPECCIONES DE OBRA

1.3.1. Alcances y obligaciones

Los profesionales, empresarios, capataces, propietarios, inquilinos, comodatarios, permisionarios, deberán permitir la libre entrada a un edificio y/o predio, de los inspectores de la Dirección de Obras Particulares, que acrediten el carácter de tal, mediante comprobante que los habilite, y facilitar la inspección de la obra. En su defecto el Inspector hará constar la negativa, en un acta que labrará de inmediato sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existiera causa determinante.

En la obra deberá encontrarse permanentemente y a disposición del agente municipal, los planos, el libro de obra y la Licencia para construir.

Al momento de la solicitud de inspección, se deberá abonar los correspondientes Derechos de Inspección de acuerdo a los valores que fije la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

Toda vez que el Inspector lo requiera y cuando se solicite inspección de obra, con determinación de hora al efecto, el profesional o constructor tendrá la obligación de presentarse a la obra a su cargo.

Si se detectaran diferencias con la documentación registrada, la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones, podrá paralizar las obras si lo considera necesario; no siendo impedimento para la continuidad de los trabajos el hecho de que se detecten modificaciones propias de la naturaleza de un proceso de diseño y ajuste, siempre que se pueda comprobar el cumplimiento de la normativa. El Municipio se reserva el derecho de actuar en aquellas obras que afecten u ocasionen perjuicios en la vía pública, linderos o que afecten dominios públicos del estado.

La administración municipal podrá realizar inspecciones parciales de obra a pedido de los actores de la misma, ante denuncias de terceros o cuando lo considere necesario.

1.3.2. Inspecciones obligatorias de obra

Conforme avance de la obra, la autoridad de aplicación determinará las instancias para verificar el avance de las mismas de acuerdo a la documentación presentada.

1.4. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

1.4.1. Alcances

a) De los profesionales:

Los profesionales que no cumplieran con la normativa vigente, recibirán sanciones en proporción directa a la importancia de cada artículo incumplido, de acuerdo a la levedad o gravedad de la falta cometida, y grado de afectación del bien jurídico afectado.

b) De los propietarios:

Los propietarios que no cumplieran con la normativa vigente recibirán sanciones de acuerdo a la levedad o gravedad de la falta cometida, y grado de afectación del bien jurídico afectado.

c) De las empresas:

A la empresa constructora y/o profesionales de la empresa, se le aplicarán las sanciones reglamentarias establecidas para los profesionales en el punto a) del presente artículo.

1.4.2. Aplicación de las sanciones

La aplicación de las sanciones que establece la presente ordenanza, no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y la corrección de las irregularidades que la motivaron.

1.4.3. Clase de sanciones determinadas por faltas aplicables a propietarios, profesionales y/o constructores o empresas constructoras:

Se distinguen las siguientes clases de sanciones:

A propietarios: Se aplicaran las multas establecidas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria.

A profesionales y/o empresas:

- a) Apercibimiento.
- b) Multas establecidas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria.
- c) Suspensión de la matrícula y/o uso de la firma, en el caso de que corresponda.
- d) Inhabilitación de la matrícula y/o uso de la firma, en el caso de que corresponda.
- e) Suspensión de funcionamiento de instalaciones objeto de la construcción.
- f) Clausura de la empresa.

1.4.4. Gradación de sanciones por determinadas faltas aplicables a propietarios:

Para establecer la gradación de sanciones, a continuación se detallan las faltas pasibles de sanción. La resolución reglamentaria podrá ampliar las faltas y sanciones cuya responsabilidad sea atribuible al propietario de la obra.

Aplicación de clausura: Corresponde clausura:

- a) Cuando se compruebe un uso indebido de un predio, edificio, estructura, instalación o parte de la misma.
- b) Por incumplimiento de una orden escrita en el “permiso de uso del predio”.

1.4.5. Gradación de sanciones por determinadas faltas aplicables a profesionales y/o ejecutores:

Para establecer la gradación de sanciones, a continuación se detallan las faltas pasibles de sanción. La resolución reglamentaria podrá ampliar las faltas y sanciones cuya responsabilidad sea atribuible a profesionales y/o ejecutores:

1.4.5.1 Aplicación de apercibimiento:

Corresponde apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos registrados.
- b) Solicitar inspección de trabajos no realizados.
- c) Incumplimiento a disposiciones de presencia del personal en obras.
- d) Por inexactitudes o datos falsos en la documentación técnica.

El apercibimiento se aplicará una sola vez por cada año en los casos arriba mencionados en una misma obra.

1.4.5.2 Aplicación de multa:

Corresponde multa por:

- a) Inexactitud o datos falsos en la documentación cuando se procura de esta manera evitar disminuir el monto de los respectivos derechos de edificaciones o exceder límites reglamentarios.
- b) En todos los casos en que, actuando como Director Técnico no haya controlado debidamente la actuación del Constructor, en caso de que se haga pasible de sanciones.
- c) Ejecutar obras sin permisos, ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras.
- d) No cumplimentar un apercibimiento en el plazo estipulado.
- e) No solicitar en su oportunidad cada inspección obligatoria de obras.
- f) Impedir a los inspectores, en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio.
- g) No construir y/o reparar cercos y veredas.
- h) No cumplir lo establecido en vallas provisorias.
- i) Ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción.

Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en “Aplicación de Apercibimiento”. Las multas deben ser abonadas dentro de los diez días de notificado el infractor. Las faltas de pagos, inhabilitan al propietario, profesional, constructor o empresa constructora a efectuar trámites en la Municipalidad sin perjuicio de gestionar su cobro por vía judicial, siendo los gastos por cuenta exclusiva del infractor.

1.4.5.3 Aplicación de suspensión en el uso de la firma: Corresponde suspensión en el uso de la firma:

- a) Por efectuar obras, más de una vez, sin tener permiso o no dar aviso correspondiente.
- b) Por presentar para su aprobación, planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes
- c) Por ocupar la acera o calzada con materiales y/o maquinarias para la construcción por tercera vez y en una misma obra.
- d) Por no acatar órdenes escritas de paralización de trabajos.
- e) Por ejecutar obras en contravención.
- f) Cuando se compruebe prestación de firma.
- g) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene.
- h) Por ejecutar estructuras resistentes sin permiso o no ajustada a Normas que rijan al respecto y se encuentren en vigor.
- i) Por deficiencia de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra.
- j) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir.
- k) Cuando se produzcan derrumbes que afecten a terceros por negligencia de la Dirección Técnica comprobada por peritaje de otro organismo competente.

La suspensión de la firma significará al profesional y/o la empresa, la imposibilidad de presentar planos para construir, realizar obras nuevas, o demoler, hasta tanto la

sanción sea cumplida. Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la sanción.

Se puede disponer que un profesional o empresa quede inhabilitado en el uso de la firma cuando no acata, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación formulada en obra.

1.4.5.4. Aplicación de suspensión de la matrícula:

Corresponde las mismas descripciones que suspensión en el uso de la firma, y será evaluado por el Tribunal de Ética de la institución en la cual está colegiado, si correspondiere la suspensión de la matrícula.

Cada caso para el que correspondiera aplicar una sanción será presentado por el Director de Obras Particulares con el debido informe del Departamento de Inspecciones de Obras Particulares al Tribunal de Faltas Municipal, quien fijará la sanción que corresponda y hará efectivo el cumplimiento.

1.4.6. Sanciones por obras sin permiso

Al propietario: Las multas de sanciones por obras sin permiso, se aplicarán de acuerdo a lo establecido por la ordenanza fiscal y tarifaria; dicha multa se aplicará en todo los casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso municipal, aún cuando dicha comprobación se realice una vez terminada la obra.

El propietario de una obra ejecutada sin permiso total o parcial, aún cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar en el Departamento de Obras Particulares el respectivo expediente de Obra con todas las formalidades que este reglamento especifica; en este caso la presentación del expediente de construcción tiene por objetivo el empadronamiento de la obra, completar el archivo y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondieren.

A la empresa Constructora y/o profesionales implicados: Se le aplicará conjuntamente multa si no ha iniciado el expediente de construcción. Igualmente corresponderá multa si no tiene en la obra la licencia para construir o no ha solicitado las respectivas Inspección parciales o Inspección final obligatoria.

1.4.7. Demolición de obras en contravención:

Cuando en una obra ejecutada sin permiso, se compruebe que la misma se encuentra en contravención a lo dispuesto por la normativa vigente, se intimará al propietario para que dentro de un plazo determinado de acuerdo al caso específico a partir de la notificación, de comienzo a la demolición de las partes afectadas, demolición que deberá terminarse dentro del plazo también fijado por la inspección.

El propietario no tiene derecho a reclamar por los perjuicios que estas medidas puedan ocasionar.

1.4.8. Incumplimiento de demolición de obras en contravención:

Cuando los trabajos de demolición no se hubieren efectuado en el plazo fijado por la inspección, se podrá disponer se ejecute por Administración y a costa del propietario. En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones:

a) Cobro de multa al propietario, la que se incorporará a los valores de las Tasas Municipales, mientras dure la obra en contravención.

b) Suspensión de la firma por un año, al constructor y/o profesional implicados, en el caso de que se haya suspendido la obra, pero no realizado la demolición o mejora indicada. De continuar con la obra sin haber realizado la demolición o mejoras intimadas, le corresponderá la suspensión de la firma por dos (2) años.

1.4.9. Registro de Sanciones aplicadas a profesionales y ejecutores:

Todas las infracciones multadas se registrarán en un libro registro de infracciones en que deberán constar:

- a) Nombre del Profesional.
- b) Nombre del Constructor.
- c) Sanción aplicada.
- d) Motivo.
- e) Número de Expediente Registrado
- f) Cumplimiento o incumplimiento de la sanción.

1.5. COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN

1.5.1. Constitución

Esta comisión estará constituida por: Municipio de San Carlos de Bariloche, Colegio de Arquitectos y Consejo Profesional de Ingeniería, Agrimensura y Técnicos.

1.5.2. Facultades Objetivos y plazos

La COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN se conforma al único efecto de estar a disposición del Ejecutivo cuando este lo requiera, para cumplir con los objetivos establecidos en el Reglamento de la presente ordenanza.

Los mismos son:

- Actualización de la norma
- Verificación del objetivo y sentido de la presente

Los plazos máximos del funcionamiento de esta COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN, para expedirse sobre los temas de su alcance, serán de 90 días máximos a partir de su convocatoria.

1.5.3. Integración

Estará integrada por:

dos (02) representantes del Ejecutivo Municipal designados por el Intendente Municipal,

dos (02) representantes del Concejo Deliberante designados por la Presidencia del Concejo.

dos (02) representantes del Colegio de Arquitectos designados por la Institución, y

dos (02) representantes del Consejo Profesional de Ingeniería, Agrimensura y Técnicos, designados por la Institución.

Las Instituciones integrantes podrán suplantar en cualquier momento a uno o más de sus representantes en esta Comisión, con la sola obligación de informar previamente a las otras Instituciones y de acreditar debidamente a sus nuevos representantes.

En ningún caso podrá tener una Institución integrante, más representantes acreditados simultáneamente.

1.6. REGLAMENTO DE ACTUALIZACIÓN AUTOMÁTICA

A los efectos de poder dar seguimiento de la presente norma y corregir aspectos de su aplicación, el Departamento Ejecutivo Municipal establecerá un Reglamento y podrá solicitar una nueva ronda de reuniones con el fin de actualizar y/o modificar la



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

correspondiente Resolución Reglamentaria en todos o algunos de sus Artículos, convocando a las Instituciones Profesionales que participaron en la Comisión

ORDENANZA 2380-CM-13

ANEXO I

INDICE GENERAL

0.	INTRODUCCIÓN	3
0.1.	NOMBRE	3
0.2.	ALCANCES DE ESTE CÓDIGO	3
0.3.	RESPONSABILIDADES DEL MUNICIPIO, PROFESIONALES, USUARIOS, PROPIETARIOS Y EMPRESAS	3
0.4.	IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL	4
0.5.	CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS:	4
0.6.	INTERPRETACIÓN DE ESTE CÓDIGO:	4
0.7.	APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL:	5
0.8.	COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN	5
1.	REGLAMENTO ADMINISTRATIVO	6
1.1.	DE LAS TRAMITACIONES	6
1.1.1.	Requerimientos para licencia para construir o aviso de obra	6
1.1.1.1.	Obras que requieren Licencia para construir	6
1.1.1.2.	Obras que requieren Aviso de Obra	6
1.1.2.	Sistematización de las tramitaciones	7
1.1.2.1.	Iniciación del trámite de la Licencia para Construir.....	7
1.1.2.2.	Disposiciones generales para la tramitación de las licencias para construir	8
1.1.2.3.	Documentación necesaria a presentar.....	9
1.1.2.4.	Tramitación para la Licencia para construir.	12
1.1.2.5.	Certificado Final de Obra y Planos Conforme a Obra.....	14
1.1.2.6.	Empadronamiento de obras.	14
1.1.2.7.	Documentación correspondiente a obras oficiales	16
1.1.2.8.	Derechos de construcción.....	16
1.2.	DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS	17
1.2.1.	Alcances.....	17
1.2.2.	El Proyectista.....	17
1.2.3.	El Director de Obra.....	17
1.2.4.	El Ejecutor	17
1.2.5.	El Calculista y el Ejecutor de la estructura.....	18
1.2.6.	Obra que puede ejecutar el Propietario	18
1.2.7.	Obra a efectuarse con Empresa Constructora.....	18
1.2.8.	Facultad de la Autoridad de Aplicación para exigir Director de Obra, o Representante Técnico de la Empresa Constructora de Categoría Superior en obras de gran magnitud.	18
1.2.9.	Domicilio del Director de Obra y del Representante Técnico del Ejecutor ..	18
1.2.10.	Cambio de Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor	18
1.2.11.	Retiro del Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor	19
1.2.12.	Responsabilidad del Director Técnico y del Ejecutor	19
1.2.13.	Alcance de la firma del Proyectista, Director, Ejecutor y Representante Técnico	19

1.3.	DE LAS INSPECCIONES DE OBRA.....	19
1.3.1.	Alcances y obligaciones	19
1.3.2.	Inspecciones obligatorias de obra.....	20
1.4.	DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.....	20
1.4.1.	Alcances.....	
1.4.2.	Aplicación de las sanciones	
1.4.3.	Clase de penalidades determinadas por faltas aplicables a propietarios, profesionales y/o constructores o empresas constructoras:	
1.4.6.	Sanciones por obras sin permiso:	
1.4.7.	Demolición de obras en contravención:	
1.4.8.	Incumplimiento de demolición de obras en contravención:	
1.4.9.	Registro de Penalidades aplicadas a Profesionales y Ejecutores:.....	
1.5.	COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN	24
1.5.1.	Constitución.....	24
1.5.2.	Facultades Objetivos y plazos	24
1.5.3.	Integración	24
1.6.	REGLAMENTO DE ACTUALIZACIÓN AUTOMÁTICA.....	25

INTRODUCCIÓN

0.1. NOMBRE

Denomínase el presente: “CÓDIGO DE EDIFICACION DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.”

0.2. ALCANCES DE ESTE CÓDIGO

Las disposiciones de este Código se aplicarán a las obras que se construyen en cualquier punto del Ejido Municipal de San Carlos de Bariloche y a todos los asuntos que se relacionen con:

- la construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, sanitarias, térmicas y de inflamables o partes de ellas;
- la ocupación, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones;
- las propiedades gubernamentales y particulares.

La enumeración precedente es enunciativa y no taxativa, no pudiendo interpretarse restrictivamente.

Prevalecerán las normas de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier norma anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances.

Las mismas emanan de las atribuciones de la Municipalidad conforme a Carta Orgánica, sobre el contralor y policía de las construcciones, y establece la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra, un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código. Esta normativa contempla dentro de su articulado, las inspecciones de contralor que podrá realizar la Inspección Municipal para verificar el fiel cumplimiento de las normas y concordancia con la documentación de obra presentada y autorizada; como así también las penalidades que de las infracciones resultaren. Las disposiciones se aplicarán por igual a todas las obras independientemente de su clasificación.

0.3. RESPONSABILIDADES DEL MUNICIPIO, PROFESIONALES, USUARIOS, PROPIETARIOS Y EMPRESAS

Para otorgar las Licencias para Construir, la Municipalidad de San Carlos de Bariloche adopta un Sistema de Registro con Verificación.

El Municipio actuará en el contralor de los parámetros establecidos por la normativa referida a aspectos Urbano-Ambientales, reservándose el derecho de verificar y exigir el cumplimiento del resto de la normativa establecida por este Código y toda otra que la administración Municipal establezca o a la que adhiera.

Los profesionales, Empresas y propietarios, serán responsables del cumplimiento de la Normativa vigente.

La Secretaría de Desarrollo Estratégico y la Subsecretaría de Gestión Urbana o quienes las reemplacen en funciones, controlarán a través de las Direcciones dependientes, el cumplimiento de las normas que componen este Código y todas aquellas que consideren de aplicación, tendientes a asegurar la

habitabilidad, eficiencia y seguridad de las edificaciones, infraestructura y equipamiento urbano. Para ello será necesario exigir la cabal expresión en la documentación de todo cuanto hace a lo que en este Código y otras disposiciones establezcan sobre la materia que hace a su objeto. En tal sentido la autoridad de aplicación podrá solicitar toda ampliación informativa que estime de necesidad.

Las prescripciones de este Código, son de cumplimiento obligatorio y de exclusiva responsabilidad de los profesionales, usuarios, propietarios y empresas intervinientes en los asuntos comprendidos en los “Alcances del Código”, quienes declaran conocerlas, y su incumplimiento los hace pasibles de las sanciones que correspondan.

0.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Toda la documentación que se relacione con el Código de Edificación será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

0.5 CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS:

El Departamento de Obras Particulares cuidará del estricto cumplimiento de las normas que componen este Código y todas sus normas que lo complementen en los capítulos siguientes; para ello será necesario exigir:

- La cabal expresión en planos de todo cuanto hace a lo que en este Código y otras disposiciones establezcan sobre la materia que hace a su objeto. En tal sentido la autoridad de aplicación podrá solicitar toda ampliación informativa que estime de necesidad.
- Las obras que hacen a la calidad medioambiental como forestaciones, plantación de setos verdes, zanjas drenantes, instalaciones para el tratamiento de efluentes; son de realización inexcusable, si la autoridad competente así lo requiere. Sin su materialización; bajo ningún concepto, podrá otorgarse certificado final de obras ni otros de habilitación o certificación parcial.

0.6. INTERPRETACIÓN DE ESTE CÓDIGO:

En caso de que algunos pasajes de este Código permitieran llegar a distintas conclusiones, la interpretación definitiva de las disposiciones del mismo, corresponderán a la Secretaría de Desarrollo Estratégico y la Subsecretaría de Gestión Urbana, o quien la reemplace en funciones, con competencia en el tema objeto de tratamiento.

En cuanto a la aplicación, en caso de que la Dirección de Obras Particulares no tuviera una respuesta u opinión formada derivará su evaluación a la instancia inmediata superior, quien podrá consultar a la Comisión Interinstitucional de Gestión, o en su defecto quien la reemplace, tomará decisión al respecto.

La interpretación definitiva de éste anexo se establecerá mediante una debida norma complementaria destinada a reglamentarla la cual permitirá ajustar el detalle de la tramitación administrativa. Para ello se prevé una Resolución Reglamentaria.

0.7. **APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL:**

Son aplicables las disposiciones del Código Civil en todo aquello que no esté expresamente indicado en este Código.

0.8. **COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN**

LA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN, está creada al solo efecto de monitorear la aplicación del reglamento, y estará a disposición del Ejecutivo cuando este lo requiera, para cumplir con los objetivos establecidos en la norma, actualizando la reglamentación en el caso de necesidad.

1. REGLAMENTO ADMINISTRATIVO

Denomínase este reglamento: “SISTEMA DE REGISTRO CON VERIFICACION Y FORMA DE TRAMITAR, PROYECTAR Y EJECUTAR LAS CONSTRUCCIONES EN EL EJIDO DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.”

1.1. DE LAS TRAMITACIONES

1.1.1. Requerimientos para licencia para construir o aviso de obra

1.1.1.1. Obras que requieren Licencia para construir

- a) Construcción de nuevos edificios.
- b) Ampliación, refacción o modificación de edificios ya construidos.
- c) Modificación de fachadas.
- d) Construcción de obras externas en vía pública.
- e) Cambio de cubiertas con modificación de estructura, o uso de material de características disímiles en cuanto a la carga, resistencia y peso.
- f) Elevación de muros, que afecten la estructura existente.
- g) Desmonte y excavación de terrenos con cortes mayores a 1,20 m de altura
- h) Ejecución de instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, inflamables, sanitarias, y ampliaciones, refacciones o transformaciones de las existentes.
- i) Construcciones, ampliaciones o refacciones de playas de estacionamiento.
- j) Terraplenes y rellenos de terrenos.
- k) Demoliciones de construcciones.

1.1.1.2. Obras que requieren Aviso de Obra

- a) Modificación de cordón del pavimento.
- b) Limpieza o pintura de fachadas principales.
- c) Apertura, cierre o modificación de vanos en paredes que no sean de fachada principal, siempre que no represente una modificación estructural.
- d) Ejecución o cambio del revoque en cercas en línea municipal.
- e) Ejecución de solados.
- f) Ejecución o cambio de revestimientos, revoques o trabajos similares en paramentos exteriores e interiores.
- g) Cambio de material de cubierta de techos, con uso de material de características similares en cuanto a la carga, resistencia y peso.
- h) Ejecución de cielorrasos.
- i) Ejecución de modificaciones de poca importancia en las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, inflamables, sanitarias, y ampliaciones, refacciones o transformaciones de las existentes.
- j) Instalación de vitrinas y toldos sobre la fachada en vía pública.
- k) Ejecución de trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.
- l) Ejecución de Terraplenes y/o rellenos en terrenos, cuando el corte a realizar sea inferior a 1.20 m de altura.

El aviso de obra será suscripto por el propietario en formulario a definir en resolución reglamentaria. La Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en sus funciones, podrá exigir, no obstante, que se solicite Licencia para Construir, en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

1.1.2. Sistematización de las tramitaciones

El proceso completo de gestión, incluyendo todos los pasos que deberán dar los propietarios y los profesionales, el tiempo de duración de cada etapa se desarrollará extensivamente en la reglamentación correspondiente.

1.1.2.1. Iniciación del trámite de la Licencia para Construir

La Licencia para Construir es un acto administrativo reglado con el objeto de verificar la consonancia entre un proyecto de una obra y el derecho de construir legalmente garantido y autorizar la construcción de una obra pública o privada.

La Licencia para Construir requiere la presentación de:

- Certificado Catastral Municipal,
- Certificado de Indicadores Urbanísticos,
- Certificado Medio Ambiental,
- Constancia de Expediente en Archivo
- Certificado de Completitud

1.1. 2.1.1. Consulta Preliminar

Tramitados los Certificados obligatorios, el profesional actuante podrá realizar una Consulta Preliminar, previo a la presentación del expediente a registrar, con el solo objeto de realizar consultas sobre aspectos reglamentarios y/o pedido de factibilidad de un proyecto. La presentación deberá ser realizada por un profesional habilitado al efecto y con el debido consentimiento del propietario, avalado con su firma, ante la Dirección de Obras Particulares (D.O.P.) o quien la reemplace en funciones, quien resolverá en los casos encuadrados en la normativa o en su defecto lo elevará a la autoridad inmediata superior con el informe técnico reglamentario correspondiente

Elementos mínimos de Presentación:

- a) Motivo de la presentación, debidamente explicitado.
- b) Datos Catastrales del terreno: Nomenclatura, medidas y superficies, ubicación relativa, etc.
- c) Certificado de Libre Deuda municipal.
- d) Certificado de Habilitación del profesional
- e) Certificados (Catastral Municipal, Medio Ambiental, Indicadores Urbanísticos y Constancia de Expediente en Archivo
- f) Descripción del Proyecto: Descripción del Uso y toda otra información que la D.O.P. considere de interés para la evaluación de lo consultado.
- g) Información de las condiciones naturales del terreno: relevamiento Planialtimétrico con niveles referidos al centro de calle y terrenos linderos, arbóreo con desarrollo preciso en un área equivalente a por lo menos 1,5 veces la superficie a intervenir (para Consulta Preliminar los datos solicitados, pueden ser presentados por el profesional sin la necesidad de un agrimensor). En casos que se pretenda modificar o particionar la implantación establecida por las pautas normativas, se deberá sumar a los estudios ambientales requeridos, el relevamiento de las condiciones naturales y edilicias de las parcelas linderas.
- h) Tablas y esquemas comparativos de los valores de Código y proyectados, densidad, AIM, AEDI, SC, en cantidades y porcentajes, retiros perfectamente acotados, volcado a planos con la información ambiental existente.

i) Partido ó Anteproyecto con resolución de espacios internos y externos y perfiles o cortes con las alturas principales acotadas.

La validez de esta consulta es de 60 días corridos a partir de su verificación, está condicionada a lo declarado en la presentación formal, y no implica la verificación de aspectos que no hayan quedado explícitamente establecidos en la solicitud. El propietario ó profesional se notificarán de lo resuelto en la D.O.P. (Dirección de Obras Particulares) o quien la reemplace en función, dentro del plazo establecido anteriormente, caso contrario se considerará "desistida" y corresponderá su archivo.

1.1.2.2. Disposiciones generales para la tramitación de las licencias para construir

1.1.2.2.1. Autoridad de aplicación

La autoridad de aplicación será la Secretaría de Desarrollo Estratégico y la Subsecretaría de Gestión Urbana según corresponda, o quien las reemplace en funciones y por su intermedio las subsecretarías, dependencias y direcciones a su cargo.

La Dirección de Obras Particulares, o quien la reemplace en función, extenderá la Licencia para Construir.

1.1.2.2.2. Clasificación de las obras:

En virtud de aplicar ésta norma, las obras se clasifican teniendo por objeto, establecer una organización de las obras según clases en relación con la actividad desarrollada en ella.

Las obras se clasificaran en:

Obra Clase A: Vivienda individual.

Obra Clase A1: Vivienda individual de hasta 120m².

Obra Clase A2: Vivienda individual mayor a 120m².

Obra Clase B: Vivienda Colectiva, cualquiera sea su superficie.

Obra Clase B1: Vivienda Colectiva de hasta 300m².

Obra Clase B2: Vivienda Colectiva mayor a 300m².

Obra Clase C: Comprende toda edificación que no se encuentre destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo establecimientos de pequeña escala que no superen los quinientos (500) metros cuadrados cubiertos. (Comercio, oficinas, etc.) y vivienda individual con local comercial.

Obra Clase D: Comprende toda edificación destinada a albergar gran cantidad de personas ó al uso intensivo de público, con una superficie cubierta igual o mayor a los quinientos (500m²) metros cuadrados, como edificios sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas.

Obra Clase E: Comprende toda edificación cuyo destino sea para alojamiento turístico, que además de la documentación requerida, deberán adjuntar la información establecida por la Secretaría de Turismo.

Obras Clase F: Comprende a la obra pública correspondiente a edificios en general.

1.1.2.3. Documentación necesaria a presentar

1.1.2.3.1. Certificados

Se establece la necesidad de contar con certificados que tienen por objeto la verificación del dominio, el conocimiento de la normativa relativa a construcciones y urbanística vigente, las condiciones del ambiente y los antecedentes de la obra. Los mismos son:

A. Certificado de Libre Deuda Municipal –Fiscalización y Contribuciones-.

B. Certificado del Colegio de Arquitectos y/o del Consejo de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Provincia de Río Negro, conforme a su reglamentación de habilitación profesional, declaración jurada, por parte del profesional y del propietario de cumplimiento o incumplimiento de la normativa vigente y Certificado de Completitud expedido por la Institución profesional que corresponda.

C. Certificado Catastral Municipal

D. Certificado de Indicadores Urbanísticos

E. Certificado Medio Ambiental

F. Constancia de expediente en Archivo

1.1.2.3.2. Planos

Se presentarán en 3 (tres) copias firmadas por el/los Profesionales Habilitados, y el propietario de los planos, a efectos de realizar la verificación reglamentaria.

Se deberá entregar además una copia en soporte digital en formato que no sea editable, que no admita modificación.

- Plano de implantación con retiros de frente, contrafrental y laterales (con silueta AEDI y AIM). Ubicación sistema de tratamiento líquidos cloacales. Relevamiento arbóreo y altimétrico (que incluya los niveles hasta el centro de calzada) Estacionamiento, acceso y circulación.
- Plantas completas.
- Cortes completos (mínimo 2) con indicación de perfil terreno natural. El nivel de piso terminado estará referenciado al nivel del terreno natural, correspondiente a las curvas de nivel del Certificado de Amojonamiento.
- Fachadas (4) con indicación de perfil terreno natural.
- Balance de superficies.
- Proyecto vereda con niveles y cortes, relacionados al plano altimétrico de la parcela y la implantación de la obra.
- Esquema estructural y su correspondiente cálculo. Se deberá acompañar la Habilitación del Calculista actuante.

Para las Obras clases B, C, D, E y F se deberá presentar además, en la documentación, la firma de un profesional que se haga responsable de la

construcción como representante técnico de la Empresa Constructora, acompañada de su Habilitación Profesional expedida por la Institución Profesional en la que se encuentre matriculado.

1.1.2.3.3. Libro de Obra

Para las Obras clases B, C, D, E y F se presentarán 3 copias del libro de Obra.

1.1.2.3.4. Certificado de completitud

El Certificado de Completitud es un documento emitido por la administración que representa la verificación de que los documentos solicitados para otorgar la Licencia para construir.

1.1.2.3.5. Normas de presentación de la documentación

Para todas las presentaciones citadas anteriormente rigen las siguientes normas de presentación.

Formato de las presentaciones:

El primer plano de las distintas presentaciones deberá contar con la carátula reglamentaria. En esta carátula se especificará la información siguiente:

- Nombre del propietario y ubicación del predio.
- Clase de obra (nueva, ampliación, refacción, etc.)
- Uso (usos de acuerdo a Código Urbano)
- Destino de obra (inscriptos dentro de los usos que figuran en el Código Urbano)
- Datos catastrales.
- Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancias a esquinas.
- Superficie del terreno, superficie existente y el nro. de expte al que pertenece, superficie a construir. Superficie libre de edificación. En caso de ampliación superficie existente.
- Firmas aclaradas y domicilios legales y reales del propietario, profesionales involucrados, con sus respectivas indicaciones de títulos y matrícula de las instituciones profesionales.
- Planos numerados s/orden
- Especificación del plano.

Documentación gráfica:

Se harán de acuerdo con las reglas del arte sin atenerse a ninguna forma rígida de especificaciones de materiales y de los sistemas constructivos, salvo en los siguientes puntos:

- Los muros y elementos divisorios de obra nueva se indicarán llenos.
- Las superficies existentes se cubrirán con rayado de líneas a 45°, con la indicación a que expte. pertenece.
- Los muros y elementos a demoler se indicarán con líneas de trazos.
- Los muros de obra existente se indicarán sin llenar.
- Planos de edificaciones:

Todos los planos que se presenten deberán estar perfectamente acotados. Se acotarán locales, patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales,

espesores de muros y losas y todo aquello que facilite la comprensión cabal del diseño.

Toda representación gráfica deberá estar acotada (en tamaño de números legibles), parcial y totalmente, según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz de diseño.

En caso de que hubiere demoliciones, esta podrá indicarse de acuerdo a una u otra de las siguientes pautas:

- Dentro del plano de obra mínima
- En dibujo aparte.

Las indicaciones de demolición se harán necesariamente con planta y corte.

Escalas: serán las siguientes:

1 Plano niveles del predio	Según tamaño predio escala de fácil lectura
2 Plano de cotas envolventes áreas de implantación	Escala idéntica a la de plano arquitectura
3 Plano ecológico global	Según tamaño predio escala de fácil lectura
4 Plano ecológico envolvente área de implantación	Escala idéntica a la de plano arquitectura
5 Plano de arquitectura obras de menos de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
6 Plano de arquitectura obras de más de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
7 Planos de estructura e instalación de obras menos de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
8 Planos de estructura e instalación de obras más de 300 m ²	Escala Mínima 1:100
9 Escalera	1:20

Cada plano de presentación no deberá exceder las siguientes medidas: largo=5 carátulas y alto=2 carátulas.

Las excepciones al párrafo anterior, deberán ser consideradas y evaluadas por la Dirección de Obras Particulares.

1.1.2.3.6. Documentación para obras de Demolición.

Para la obtención de Demolición sin ejecutar obra se deberá presentar la siguiente documentación:

Demoliciones:

- Solicitud por nota de permiso de demolición.
- Plano con carátula con toda la información pertinente y firma de propietario y profesionales involucrados.
- Planos de plantas y cortes de la obra a demoler.
- Memoria y especificación de los dispositivos de seguridad a adoptar.

1.1.2.3.7. Inexactitudes de la documentación

Cuando la documentación mencionada precedentemente contenga inexactitudes en la información o no se ajusten en un todo a lo especificado en esta Ordenanza, aquella será devuelta en el plazo establecido para tramitación de la licencia para construir, al proyectista de la documentación, o en su defecto al propietario, para modificarlos o rehacerlos, sin perjuicios de las penalidades que pudieran corresponderle.

La documentación entregada será devuelta dentro de quince días hábiles, vencido el plazo se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la Dirección de Obras Particulares archivará el expediente previa comprobación de que no han comenzado los trabajos.

El mismo procedimiento se seguirá cuando a pesar de haber sido citados, no se presenten los interesados, a retirar los documentos dentro del plazo de quince (15) días.

1.1.2.4. Tramitación para la Licencia para construir.

Las áreas intervinientes verificarán el cumplimiento de los parámetros establecidos por la normativa vigente incluyendo aquellos aspectos establecidos en la Resolución Reglamentaria, y luego la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones, procederá a liquidar los Derechos de Edificación, los que deberán ser abonados dentro de los 15 (quince) días hábiles. Paso siguiente se otorgará la Licencia para Construir

1.1.2.4.1. Iniciación del expediente por el proyectista

La iniciación de un expediente de construcción puede ser efectuada con la sola firma del propietario y del proyectista hasta el pago de los derechos de construcción, pero la Licencia para Construir no será otorgada, ni los trabajos podrán comenzarse, hasta la firma del Director Técnico y Ejecutor, si correspondiera.

1.1.2.4.2. Licencia para construir

La licencia para construir queda autorizada su iniciación, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, con la entrega al interesado de los siguientes documentos: los planos de la Obra Registrada (2 juegos), y el Certificado correspondiente a la Licencia para Construir, los que serán firmados por el funcionario responsable.

En los casos en que no hayan sido designados el director de obra y/o ejecutor responsable se podrá entregar la documentación "Registrada" al propietario y/o proyectista pero no se otorgará la correspondiente Licencia para Construir, previo pago de los derechos de construcción, con el sello de "OBRA REGISTRADA."

1.1.2.4.3. Iniciación de las obras

Ninguna obra podrá iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación registrada de acuerdo a lo que establece el Art. 1.1.2.3.2. de la presente.

1.1.2.4.4. Obra desistida

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.

- Cuando la documentación observada, no sea reingresada por los interesados, dentro del plazo de quince días (15) días hábiles.
- Cuando no se presenten los interesados a retirar la documentación, transcurridos quince (15) días de haber sido notificada la verificación.
- Cuando la documentación observada en 1.1.2.3.8. (inex. de la documentación), no sea devuelta dentro del plazo de quince días (15) días hábiles.

Previa constancia anotada en el expediente, en los casos que los planos del expediente desistido hayan sido sellados como Obra Registrada se cruzarán los mismos con la leyenda “Obra Desistida”.

1.1.2.4.5. Obra paralizada

Cuando se produjera una discontinuidad en los trabajos de obra y ello pudiera constatarse en la inactividad declarada o no, o a través de la falta de inspecciones a obra por parte de la autoridad de aplicación. En el caso de existencia de libro de Obra, la paralización deberá registrarse en el mismo.

1.1.2.4.6. Reanudación del Trámite

La reanudación del trámite de un expediente, podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado, dentro de los siguientes plazos, que se contarán a partir de la fecha de entrada del expediente al archivo:

- por desistimiento de la obra: seis (6) meses.
- por caducidad del permiso concedido: un (1) año.
- por paralización de obra: un (1) año.

En cualquiera de estos casos, la reanudación del trámite queda sujeta al pago de los derechos de edificación actualizados y a las exigencias de esta ordenanza o de sus modificaciones, ampliaciones y/o demás reglamentaciones vigentes. Los derechos serán abonados de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente en la época en que se reanuda el trámite. Su validez será de seis (6) meses.

La no reanudación del trámite dentro de los plazos previstos anteriormente, obliga al interesado a gestionar otra Licencia para Construir mediante un nuevo expediente.

Concedida la reanudación del trámite, se deberá dejar constancia de la reanudación de la misma según se establezca dentro de la resolución reglamentaria.

1.1.2.4.7. Archivo de los Expedientes

Existen dos modos de archivo de un expediente: Uno inicial al solicitar formalmente una Licencia para construir y uno definitivo, una vez otorgado el Certificado Final de Obra.

1.1.2.4.8. Plazos de tramitación para la obtención de la Licencia para Construir.

Toda obra que requiere Licencia para construir, una vez cumplidas las tramitaciones y certificados correspondientes; tiene plazos para la tramitación de acuerdo a la clasificación de las obras.

Habiendo cumplimentado los requisitos y obligaciones emanadas de los certificados establecidos y presentada la documentación necesaria, los tiempos de las diferentes obras serán los siguientes:

Las obras Clase A tendrán un plazo máximo de veinte (20) días hábiles

Las obras Clase B y C tendrán un plazo de 30 días hábiles.

Las Obras Clases D y E tendrán un plazo de 60 días hábiles. Si estas obras contaren con una certificación del Área de Desarrollo Económico Municipal, o de cualquier otra Secretaría de este Municipio que las inscriba como de Interés Municipal, y no existiendo elementos que a juicio de la Dirección de Obras Particulares recomienden lo contrario, este plazo se acortara a 30 días con un tratamiento preferencial.

1.1.2.5. Certificado Final de Obra y Planos Conforme a Obra

1.1.2.5.1. Planos Conforme a Obra

Tienen por objeto la descripción de la obra finalizada, documentando la forma en que se ejecutó.

Cuando la Dirección Técnica considere concluida la obra y apta para ser habilitada, deberá obligatoriamente presentar el correspondiente Conforme a Obra, que será imprescindible para el otorgamiento del certificado FINAL DE OBRA.

1.1.2.5.2. Certificado Final de Obra

El Certificado Final de Obra tiene por objeto certificar que la obra fue ejecutada de acuerdo a lo declarado en el **expediente registrado** y/o en el **conforme a obra** correspondiente. Por lo tanto la solicitud del mismo tendrá carácter de declaración jurada del o los profesionales actuantes, respecto del cumplimiento de toda la normativa vigente y el arte del buen construir.

1.1.2.6. Empadronamiento de obras.

Las Obras que se hayan ejecutado sin la correspondiente Licencia para Construir o sin la Dirección Técnica de un Profesional habilitado al efecto, deberán ser EMPADRONADAS. Estas obras, además de corresponderle las penalidades que se establezcan, serán consideradas sin las garantías necesarias para habilitar al uso público.

Los requerimientos de documentación serán similares a la exigencia para Licencia para Construir, además se deberá presentar un informe técnico que establezca la aptitud estructural de la construcción.

Cumplimentado los requisitos establecidos la documentación merecerá el sellado:

- **OBRA EMPADRONADA NO APTA PARA EL USO PUBLICO**
- **OBRA EJECUTADA SIN CUMPLIMENTAR LOS REQUISITOS MUNICIPALES, NI LAS GARANTÍAS TÉCNICAS CORRESPONDIENTES.**

Se considera USO PUBLICO a aquel que implique el uso o permanencia de personas en el edificio con fines comerciales, institucionales, recreativos etc., por ejemplo Locales Comerciales, Residencial Turístico o de rentas, Oficinas Comerciales o Públicas, Establecimientos Industriales, etc.

Aquellas edificaciones empadronadas que se desarrollen en solo nivel y cuenten con una VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL debidamente fundamentada, podrán obtener una habilitación especial.

Cuando la obra empadronada, además no cumplimente con las condiciones urbanísticas o edilicias que establecen las normas vigentes, merecerá la condición de:

- **OBRA ANTIRREGLAMENTARIA NO APTA PARA EL USO PUBLICO**
- **OBRA QUE NO CUMPLIMENTA LA NORMATIVA VIGENTE, SUJETA A LA EVENTUAL ADECUACIÓN O DEMOLICIÓN.**

1.1.2.6.1. De las Obras Antirreglamentarias

Las OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS serán pasibles de las siguientes sanciones:

- No se habilitarán comercialmente, incluidos los emprendimientos turísticos.
- Las parcelas que contengan una obra antirreglamentaria se gravarán con una tasa diferencial, la cual será aplicable en tanto conserven su condición de antirreglamentariedad, de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria o la norma que la reemplace.
- Quedarán sujetas a demolición las partes antirreglamentarias cuando la administración municipal lo considere necesario.

Los tres puntos anteriores serán de aplicación independientemente de las sanciones adicionales que al respecto y/o por motivos especiales establezca el Tribunal Municipal de Faltas.

La Dirección de Obras Particulares suspenderá toda obra o parte de la obra que se ejecute sin permiso o que, teniéndolo, no se realice de acuerdo con el expediente registrado. En caso de no acatar la orden de suspensión se solicitará la cooperación de la fuerza pública.

La Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones, intimará en tiempo y forma al propietario, profesional o empresa responsable, dentro de los plazos fijados para la demolición de la obra realizada en contravención. Así mismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar en consecuencia.

1.1.2.6.2. De los Relevamientos de obra sin permiso

Se podrá ordenar la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse la licencia para construir y continuar con la obra, siempre que en ella no se haya infringido las disposiciones técnicas, las ordenanzas y los reglamentos en vigencia.

1.1.2.7. Documentación correspondiente a obras oficiales

La documentación correspondiente a obras que se efectúen por cuenta del gobierno nacional o de sus reparticiones descentralizadas o autárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece este reglamento para los casos de obras por cuentas particulares.

1.1.2.8. Derechos de construcción

Los derechos de construcción serán abonados según los valores que fije la Ordenanza Fiscal y Tarifaria de acuerdo a la categoría de la obra propuesta.

1.1.2.8.1. Plazos para el pago de los derechos

El pago de los derechos de construcción está a cargo del propietario, quien, una vez liquidado, deberá abonarlo en la Tesorería Municipal dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a su liquidación.

1.1.2.8.2. Falta de pago de los derechos

La falta de pago de los derechos de construcción inhabilita a autorizar la Licencia para Construir hasta hacer efectivo su pago.

1.1.2.8.3. Entrega de documentos registrados

Una vez abonados los derechos de construcción, la Oficina Técnica entregará al Director Técnico o, si no hubiere sido designado aún, al propietario y/o proyectista, los documentos que le pertenecen de acuerdo a lo que especifica el 1.1.2.3.2., 1.1.2.3.3. y 1.1.2.3.4 de este Código.

1.1.2.8.4. Duración de las Licencias para construir

La Licencia para construir se considerará caduca cuando se constate que no se han ejecutado las fundaciones dentro de un plazo de un año a contar a partir de la fecha de emisión del certificado de la licencia para construir.

Este plazo podrá extenderse otros seis meses presentando un pedido de prórroga de validez antes del vencimiento del plazo mencionado en primer término.

1.1.2.8.5. Devolución de los derechos de construcción

El propietario de la obra desistida, dentro de un plazo no mayor a seis meses de abonados los derechos, podrá solicitar la devolución del 50% de los mismos.

1.1.2.8.6. Ampliación de los plazos

La Oficina Técnica del Departamento de Obras Particulares, está autorizada para ampliar los plazos mencionados en los Arts.1.1.2.8.1 Y 1.1.2.8.4, siempre que

medién causas justificadas y previa presentación del interesado, efectuada antes del vencimiento de los mismos.

1.2. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

1.2.1. Alcances

Los profesionales deben cumplir con todos los deberes y obligaciones establecidos y fiscalizados por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Construcción y el Colegio de Arquitectos de Río Negro, según surge de la legislación vigente. Asimismo cumplimentar con los establecidos en el presente Reglamento.

1.2.2. El Proyectista

El proyectista es la persona que por encargo del propietario y con sujeción a la normativa vigente, confecciona el Proyecto de Obra. Son Obligaciones del Proyectista:

- a) Tener título profesional con alcances suficientes y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Confeccionar el proyecto de acuerdo con la normativa vigente

1.2.3. El Director de Obra

El Director de Obra es la persona plenamente responsable que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales; de conformidad con el proyecto que la define, el alcance de la Licencia para construir y demás certificados necesarios, y la normativa aplicable, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. Son obligaciones del Director de Obra:

- a) Tener título profesional o técnico habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y establecer las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto por la empresa constructora.
- c) Elaborar, a requerimiento del comitente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, siempre que las mismas se adecuen a las disposiciones normativas contempladas y observadas en el proyecto.
- d) Elaborar y firmar la documentación de la obra ejecutada correspondiente al Conforme a Obra.

1.2.4. El Ejecutor

El ejecutor es la persona que asume el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto. El ejecutor tiene las mismas responsabilidades específicas fijadas para el Director de Obra.

Son obligaciones del ejecutor:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

- b) Tener título profesional o técnico con alcances suficientes o capacitación profesional, que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como ejecutor.
- c) En el caso del ejecutor este asume la responsabilidad personalmente, cuando se trata de personas jurídicas deben designar un Representante Técnico.
- d) Facilitar al Director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

1.2.5. El Calculista y el Ejecutor de la estructura

El calculista y/o el ejecutor de la estructura son los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el Director de Obra que comparte esa responsabilidad.

1.2.6. Obra que puede ejecutar el Propietario

Ejecutar trabajos que no requieran Licencia para Construir, según Art. 1.1.1.2 La Autoridad de Aplicación se reserva el derecho de solicitar al propietario, la asistencia de un profesional con matrícula habilitante para la ejecución de las obras, si la complejidad de las mismas así lo requiere, el que deberá firmar conjuntamente los correspondientes planos.

1.2.7. Obra a efectuarse con Empresa Constructora

Las obras que se realicen con la participación de Empresas Constructoras, deberán designar un Representante Técnico de la misma, con la matrícula habilitante correspondiente, el que asumirá su representación ante las autoridades.

1.2.8. Facultad de la Autoridad de Aplicación para exigir Director de Obra, o Representante Técnico de la Empresa Constructora de Categoría Superior en obras de gran magnitud.

La Autoridad de Aplicación puede exigir que se designe e intervenga Director de Obra, o Representante Técnico de Empresa Constructora de mayor incumbencia, al designado originalmente, en el caso de que se trate de obras que por su clasificación, magnitud y/o características técnicas así lo requiera.

1.2.9. Domicilio del Director de Obra y del Representante Técnico del Ejecutor

El domicilio legal del Director de Obra, del Representante Técnico y del Ejecutor, deben estar situados y certificados por la institución que los colegia, en un radio no mayor de 100km del Ejido Municipal de San Carlos de Bariloche, cualquier cambio debe ser comunicado a la Dirección de Obras Particulares.

1.2.10. Cambio de Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor

El propietario de una obra en construcción, puede disponer el cambio de Director Técnico o empresa constructora, para lo cual bastará una nota informando del cambio que pretende en la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones. Los profesionales entrantes designados, deberán proceder a firmar toda documentación del expediente registrado.

En tales casos de la Dirección de Obras Particulares, se notificará al Director Técnico o empresa constructora saliente, que queda/n desligado/s de la obra, sin

perjuicio de aplicarle las sanciones que establece este reglamento en caso de existir infracciones comprobadas.

Cada profesional, entrante y saliente, deberá presentar formalmente un informe de avance de obra, debiendo corresponderse en el estado de obra.

En caso de observarse diferencias entre ambos informes, en cuanto al avance de obra, se procederá a la paralización de la misma, hasta tanto no se presenten las verificaciones técnicas que permitan determinar la aptitud y continuidad de su ejecución.

Las etapas de obra deberán estar a cargo de un profesional habilitado, caso contrario el propietario será pasible de la correspondiente sanción y de la suspensión de la obra .

1.2.11. Retiro del Director Técnico, Ejecutor o Representante Técnico del Ejecutor

El director técnico o representante técnico de una empresa pueden desligarse de una obra, haciéndolo saber por nota a la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. En estos casos la Dirección de Obras Particulares exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos hasta tanto sea aceptado aquél que proponga en su reemplazo, debiendo cumplimentar lo requerido en el Art. 1.2.10.

1.2.12. Responsabilidad del Director Técnico y del Ejecutor

El Director Técnico de una obra será responsable del fiel cumplimiento de la normativa vigente y de la ejecución de los trabajos en forma autorizada hasta la obtención del Certificado Final de Obra.

El ejecutor es responsable de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que pueden originarse por el uso de materiales de mala calidad o mal uso de los materiales.

Ambas personas actúan en conocimiento de los aspectos que competen a la responsabilidad civil, en aquello que regula a cada tarea profesional que no son de competencia exclusiva municipal.

1.2.13. Alcance de la firma del Proyectista, Director, Ejecutor y Representante Técnico

Los profesionales y ejecutores, representantes técnicos y directores técnicos, no pueden limitarse a firmar la documentación correspondiente al expediente de obra, sino que tienen la obligación de asumir las responsabilidades que fija este Reglamento, haciéndose pasible de las sanciones que el mismo establezca para los casos de incumplimiento a lo dispuesto en este Reglamento.

1.3. DE LAS INSPECCIONES DE OBRA

1.3.1. Alcances y obligaciones

Los profesionales, empresarios, capataces, propietarios, inquilinos, comodatarios, permisionarios, deberán permitir la libre entrada a un edificio y/o predio, de los inspectores de la Dirección de Obras Particulares, que acrediten el carácter de tal, mediante comprobante que los habilite, y facilitar la inspección de la obra. En su defecto el Inspector hará constar la negativa, en un acta que

labrará de inmediato sin perjuicio de paralizar las obras, en caso que existiera causa determinante.

En la obra deberá encontrarse permanentemente y a disposición del agente municipal, los planos, el libro de obra y la Licencia para construir.

Al momento de la solicitud de inspección, se deberá abonar los correspondientes Derechos de Inspección de acuerdo a los valores que fije la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

Toda vez que el Inspector lo requiera y cuando se solicite inspección de obra, con determinación de hora al efecto, el profesional o constructor tendrá la obligación de presentarse a la obra a su cargo.

Si se detectaran diferencias con la documentación registrada, la Dirección de Obras Particulares o quien la reemplace en funciones, podrá paralizar las obras si lo considera necesario; no siendo impedimento para la continuidad de los trabajos el hecho de que se detecten modificaciones propias de la naturaleza de un proceso de diseño y ajuste, siempre que se pueda comprobar el cumplimiento de la normativa. El Municipio se reserva el derecho de actuar en aquellas obras que afecten u ocasionen perjuicios en la vía pública, linderos o que afecten dominios públicos del estado.

La administración municipal podrá realizar inspecciones parciales de obra a pedido de los actores de la misma, ante denuncias de terceros o cuando lo considere necesario.

1.3.2. Inspecciones obligatorias de obra

Conforme avance de la obra, la autoridad de aplicación determinará las instancias para verificar el avance de las mismas de acuerdo a la documentación presentada.

1.4. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

1.4.1. Alcances

a) De los profesionales:

Los profesionales que no cumplieran con la normativa vigente, recibirán sanciones en proporción directa a la importancia de cada artículo incumplido, de acuerdo a la levedad o gravedad de la falta cometida, y grado de afectación del bien jurídico afectado.

b) De los propietarios:

Los propietarios que no cumplieran con la normativa vigente recibirán sanciones de acuerdo a la levedad o gravedad de la falta cometida, y grado de afectación del bien jurídico afectado.

c) De las empresas:

A la empresa constructora y/o profesionales de la empresa, se le aplicarán las

sanciones reglamentarias establecidas para los profesionales en el punto a) del presente artículo.

1.4.2. Aplicación de las sanciones

La aplicación de las sanciones que establece la presente ordenanza, no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y la corrección de las irregularidades que la motivaron.

1.4.3. Clase de sanciones determinadas por faltas aplicables a propietarios, profesionales y/o constructores o empresas constructoras:

Se distinguen las siguientes clases de sanciones:

A propietarios: Se aplicaran las multas establecidas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria.

A profesionales y/o empresas:

- a) Apercibimiento.
- b) Multas establecidas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria.
- c) Suspensión de la matrícula y/o uso de la firma, en el caso de que corresponda.
- d) Inhabilitación de la matrícula y/o uso de la firma, en el caso de que corresponda.
- e) Suspensión de funcionamiento de instalaciones objeto de la construcción.
- f) Clausura de la empresa.

1.4.4. Gradación de sanciones por determinadas faltas aplicables a propietarios:

Para establecer la gradación de sanciones, a continuación se detallan las faltas pasibles de sanción. La resolución reglamentaria podrá ampliar las faltas y sanciones cuya responsabilidad sea atribuible al propietario de la obra.

Aplicación de clausura: Corresponde clausura:

- a) Cuando se compruebe un uso indebido de un predio, edificio, estructura, instalación o parte de la misma.
- b) Por incumplimiento de una orden escrita en el “permiso de uso del predio”.

1.4.5. Gradación de sanciones por determinadas faltas aplicables a profesionales y/o ejecutores:

Para establecer la gradación de sanciones, a continuación se detallan las faltas pasibles de sanción. La resolución reglamentaria podrá ampliar las faltas y sanciones cuya responsabilidad sea atribuible a profesionales y/o ejecutores:

1.4.5.1 Aplicación de apercibimiento:

Corresponde apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos registrados.
- b) Solicitar inspección de trabajos no realizados.
- c) Incumplimiento a disposiciones de presencia del personal en obras.

d) Por inexactitudes o datos falsos en la documentación técnica.
El apercibimiento se aplicará una sola vez por cada año en los casos arriba mencionados en una misma obra.

1.4.5.2 Aplicación de multa:

Corresponde multa por:

- a) Inexactitud o datos falsos en la documentación cuando se procura de esta manera evitar disminuir el monto de los respectivos derechos de edificaciones o exceder límites reglamentarios.
- b) En todos los casos en que, actuando como Director Técnico no haya controlado debidamente la actuación del Constructor, en caso de que se haga pasible de sanciones.
- c) Ejecutar obras sin permisos, ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras.
- d) No cumplimentar un apercibimiento en el plazo estipulado.
- e) No solicitar en su oportunidad cada inspección obligatoria de obras.
- f) Impedir a los inspectores, en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio.
- g) No construir y/o reparar cercos y veredas.
- h) No cumplir lo establecido en vallas provisionarias.
- i) Ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción.

Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en “Aplicación de Apercibimiento”. Las multas deben ser abonadas dentro de los diez días de notificado el infractor. Las faltas de pagos, inhabilitan al propietario, profesional, constructor o empresa constructora a efectuar trámites en la Municipalidad sin perjuicio de gestionar su cobro por vía judicial, siendo los gastos por cuenta exclusiva del infractor.

1.4.5.3 Aplicación de suspensión en el uso de la firma: Corresponde suspensión en el uso de la firma:

- a) Por efectuar obras, más de una vez, sin tener permiso o no dar aviso correspondiente.
- b) Por presentar para su aprobación, planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes
- c) Por ocupar la acera o calzada con materiales y/o maquinarias para la construcción por tercera vez y en una misma obra.
- d) Por no acatar órdenes escritas de paralización de trabajos.
- e) Por ejecutar obras en contravención.
- f) Cuando se compruebe prestación de firma.
- g) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene.
- h) Por ejecutar estructuras resistentes sin permiso o no ajustada a Normas que rijan al respecto y se encuentren en vigor.
- i) Por deficiencia de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra.

- j) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir.
- k) Cuando se produzcan derrumbes que afecten a terceros por negligencia de la Dirección Técnica comprobada por peritaje de otro organismo competente.

La suspensión de la firma significará al profesional y/o la empresa, la imposibilidad de presentar planos para construir, realizar obras nuevas, o demoler, hasta tanto la sanción sea cumplida. Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la sanción.

Se puede disponer que un profesional o empresa quede inhabilitado en el uso de la firma cuando no acata, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación formulada en obra.

1.4.5.4. Aplicación de suspensión de la matrícula:

Corresponde las mismas descripciones que suspensión en el uso de la firma, y será evaluado por el Tribunal de Ética de la institución en la cual está colegiado, si correspondiere la suspensión de la matrícula.

Cada caso para el que correspondiera aplicar una sanción será presentado por el Director de Obras Particulares con el debido informe del Departamento de Inspecciones de Obras Particulares al Tribunal de Faltas Municipal, quien fijará la sanción que corresponda y hará efectivo el cumplimiento.

1.4.6. Sanciones por obras sin permiso

Al propietario: Las multas de sanciones por obras sin permiso, se aplicarán de acuerdo a lo establecido por la ordenanza fiscal y tarifaria; dicha multa se aplicará en todo los casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso municipal, aún cuando dicha comprobación se realice una vez terminada la obra.

El propietario de una obra ejecutada sin permiso total o parcial, aún cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar en el Departamento de Obras Particulares el respectivo expediente de Obra con todas las formalidades que este reglamento especifica; en este caso la presentación del expediente de construcción tiene por objetivo el empadronamiento de la obra, completar el archivo y obtener el pago de los impuestos, derechos y multas que correspondieren.

A la empresa Constructora y/o profesionales implicados: Se le aplicará conjuntamente multa si no ha iniciado el expediente de construcción. Igualmente corresponderá multa si no tiene en la obra la licencia para construir o no ha solicitado las respectivas Inspección parciales o Inspección final obligatoria.

1.4.7. Demolición de obras en contravención:

Cuando en una obra ejecutada sin permiso, se compruebe que la misma se encuentra en contravención a lo dispuesto por la normativa vigente, se intimará al propietario para que dentro de un plazo determinado de acuerdo al caso

específico a partir de la notificación, de comienzo a la demolición de las partes afectadas, demolición que deberá terminarse dentro del plazo también fijado por la inspección.

El propietario no tiene derecho a reclamar por los perjuicios que estas medidas puedan ocasionar.

1.4.8. Incumplimiento de demolición de obras en contravención:

Cuando los trabajos de demolición no se hubieren efectuado en el plazo fijado por la inspección, se podrá disponer se ejecute por Administración y a costa del propietario. En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones:

a) Cobro de multa al propietario, la que se incorporará a los valores de las Tasas Municipales, mientras dure la obra en contravención.

b) Suspensión de la firma por un año, al constructor y/o profesional implicados, en el caso de que se haya suspendido la obra, pero no realizado la demolición o mejora indicada. De continuar con la obra sin haber realizado la demolición o mejoras intimadas, le corresponderá la suspensión de la firma por dos (2) años.

1.4.9. Registro de Sanciones aplicadas a profesionales y ejecutores:

Todas las infracciones multadas se registrarán en un libro registro de infracciones en que deberán constar:

- a) Nombre del Profesional.
- b) Nombre del Constructor.
- c) Sanción aplicada.
- d) Motivo.
- e) Número de Expediente Registrado
- f) Cumplimiento o incumplimiento de la sanción.

1.5. COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN

1.5.1. Constitución

Esta comisión estará constituida por: Municipio de San Carlos de Bariloche, Colegio de Arquitectos y Consejo Profesional de Ingeniería, Agrimensura y Técnicos.

1.5.2. Facultades Objetivos y plazos

La COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN se conforma al único efecto de estar a disposición del Ejecutivo cuando este lo requiera, para cumplir con los objetivos establecidos en el Reglamento de la presente ordenanza.

Los mismos son:

- Actualización de la norma
- Verificación del objetivo y sentido de la presente

Los plazos máximos del funcionamiento de esta COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN, para expedirse sobre los temas de su alcance, serán de 90 días máximos a partir de su convocatoria.

1.5.3. Integración

Estará integrada por:

dos (02) representantes del Ejecutivo Municipal designados por el Intendente Municipal,

dos (02) representantes del Concejo Deliberante designados por la Presidencia del Concejo.

dos (02) representantes del Colegio de Arquitectos designados por la Institución, y


dos (02) representantes del Consejo Profesional de Ingeniería, Agrimensura y Técnicos, designados por la Institución.

Las Instituciones integrantes podrán suplantar en cualquier momento a uno o más de sus representantes en esta Comisión, con la sola obligación de informar previamente a las otras Instituciones y de acreditar debidamente a sus nuevos representantes.

En ningún caso podrá tener una Institución integrante, más representantes acreditados simultáneamente.

1.6. REGLAMENTO DE ACTUALIZACIÓN AUTOMÁTICA

A los efectos de poder dar seguimiento de la presente norma y corregir aspectos de su aplicación, el Departamento Ejecutivo Municipal establecerá un Reglamento y podrá solicitar una nueva ronda de reuniones con el fin de actualizar y/o modificar la correspondiente Resolución Reglamentaria en todos o algunos de sus Artículos, convocando a las Instituciones Profesionales que participaron en la Comisión

DDYA	RESOLUCIÓN N.º 329-PCM-17	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>“No a la violencia de genero. Ni una menos” (Ordenanza 2825-CM-2017)</p>
------	---------------------------	--

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE DESIGNAN REPRESENTANTES DEL CONCEJO MUNICIPAL PARA INTEGRAR LA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN (CIG)

ANTECEDENTES

Ordenanza 2380-CM-13. Anexo I punto 1.5.3.

Acta 076-17 de fecha 30/08/17, Comisión Legislativa.

Nota n.º 456-SL-17 de fecha 30/08/17, secretaria legislativa Concejo Municipal Claudia Haneck.

Resolución 310-PCM-17.

Nota n.º 461-SL-17 de fecha 14/09/17, secretaria legislativa Concejo Municipal Claudia Haneck.

FUNDAMENTOS

La ordenanza 2380-CM-13, establece en su artículo 3.º, la creación de la Comisión Interinstitucional de Gestión (CIG) y en su anexo I punto 1.5.3 establece que ninguna institución integrante podrá tener mas de 2(dos) representantes acreditados y deberán ser designados por el presidente del Concejo Municipal. Por esta razón y habiéndose incurrido en un error material se deja sin efecto la resolución 310-PCM-17 de fecha 31/08/17.

Por nota 461-SL-17 de fecha 14/08/17, la Comisión Interinstitucional de Gestión estará integrada por los concejales Viviana Gelain (bloque JSB) y Ramón Chioconi (bloque FPV) como representantes del Concejo Municipal.

Por las razones expuestas se hace necesario dictar la resolución de presidencia del Concejo Municipal que plasme tal decisión.

AUTOR: presidente del Concejo Municipal Diego Benítez (bloque JSB).

En virtud de las atribuciones otorgadas por el art. 09.º) inciso "g" del texto ordenado (RESOLUCIÓN N.º 462-CM-15) del reglamento interno del Concejo Municipal.

EL PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

RESUELVE

- Art. 1.º) Se deja sin efecto la resolución 310-PCM-17 de fecha 31/08/17.
- Art. 2.º) Se designan como representantes del Concejo Municipal para integrar la Comisión Interinstitucional de Gestión a los concejales Viviana Gelain (bloque JSB) y Ramón Chioconi (bloque FPV).
- Art. 3.º) Se notifica la presente resolución a los concejales, Viviana Gelain, Ramón Chioconi y a la Comisión Interinstitucional de Gestión (CIG).
- Art. 4.º) Comuníquese. Dese a publicidad. Cumplido, archívese.

San Carlos de Bariloche, 14 de septiembre de 2017.

