

ORDENANZA 961/92

Fecha de sanción: 17 de Julio de 1992

Número de registro: 748

Expediente H.C.D. N B-2531/92

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

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

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

ARTICULO 4: Derogase la Ordenanza N° 425/85 y toda norma que se oponga a la presente.

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

ANEXO 1

1 ADMINISTRACION

1.1 DE LAS TRAMITACIONES

1.1.1. Trabajos que requieren permiso

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

1.1.2. Trabajos que requieren aviso de obra.

Se tramitarán en formulario aprobado y sellado- ver planilla N° 1

A cargo del propietario.

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

A cargo del profesional

Se tramitará en formulario aprobado y sellado. Ver planilla N°2

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

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

1.2.- DE LA DOCUMENTACION NECESARIA

1.2.1. Disposiciones Generales

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

1.2.2. Documentación necesaria para permiso de obra nueva

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

NOTA: Previo a su ingreso en Mesa de Entradas de Obras Particulares, deberá contar con sellado municipal (derecho de presentación) de la oficina de Recaudación libre deuda de tasas municipales de la parcela, visado de catastro con los datos del predio, libre deuda de comercio (este último en caso de locales comerciales).

1.2.2.2. Solicitud de Permiso de Obra: Formulario que deberá contar con todas las firmas, domicilios y número de documento de los interesados, debiendo coincidir los datos consignados con los indicados en la carpeta del expediente y caratula del plano Municipal. (ver planilla n°1).-

1.2.2.3. Fotocopia legalizada del título de propiedad o boleto de Compra Venta de la parcela con sellado fiscal, autenticado por Escribano Público, o convalidado por el Jefe de Catastro Municipal con la presentación de los originales para su ratificación.

1.2.2.4. Copia de contrato entre propietario y profesional.

Deberá contar con visado de Delegación de Oficina del Consejo Profesional de la Ingeniería. En caso de visado condicional por el C.P.L, antes de la aprobación de los planos, el profesional deberá presentar el contrato definitivo.

1.2.2.5. Certificado de amojonamiento de la parcela.

Una copia visada por Catastro y firmada por Agrimensor o Ingeniero inscripto en esta Municipalidad. En caso de ser necesario presentar mensura, la misma deberá contar con número de expediente de trámite en la Dirección de Geodesia y no se dará final de obra al expediente hasta no contar con su aprobación. Puede ser dibujado y presentando en un solo plano con el relevamiento planialtimétrico cuando corresponda.

1.2.2.6. Croquis de ubicación del obrador: Con especificaciones de materiales y dimensiones, con compromiso de demolición cuando la obra esté construida en un 90% (ver planilla n° 3).

1.2.2.7. Plano de Relevamiento Planialtimétrico y ubicación de arboles : Se presentarán dos copias de las cueles una será transparente, de acuerdo al artículo 4.2. intervenidas por la oficina de los profesionales de la Ingeniería y el Catastro Municipal. Se permitirán alteraciones de la topografía en 1,20 metros no más o en menos en el punto mas desfavorable, siendo el resto menor valor e indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico, en la zona donde se implante la construcción. Por pedido del interesado, se realizará la inspección municipal en los casos que existan cuencas cerradas, quedando a cargo de la Dirección de Obras Particulares determinación de la alteración de la topografía que se autorice. Se exceptúan de lo normado precedentemente, las construcciones a ejecutarse en subsuelo en forma de sótanos o semi-sótanos que emerjan del suelo natural en su punto mas desfavorable el metro (1m).

En caso de ampliaciones menores de 20m² en la planta baja, no se exigirá plano de relevamiento planialtimétrico en tanto y en cuanto la propuesta no altere abruptamente la altimetría y forestación existente. Asimismo en caso de ampliaciones en las plantas altas no será exigible el plano en cuestión siempre y cuando que por las salientes de las mismas no se comprometa la altimetría y forestación. En ambas situaciones, queda a juicio de la Dirección de Obras Particulares la exigencia o no del plano planialtimétrico y de relevamiento de árboles. Las viviendas que se presenten para su aprobación y que posean declaración jurada ante Escribano o Juez de Paz o autoridad municipal declarando que la misma constituirá su única vivienda para su uso exclusivo y residencia permanente, (categoría “D” o “E” de las plantillas de revaluó) podrán presentar únicamente el Certificado de Amojonamiento con niveles de vértices del terreno más aquellos puntos singulares que el profesional estime importantes.

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

1.2.2.8. Plano de Obra: Se aceptará presentación previa con dos copias heliográficas, una de ellas visada por el Consejo Profesional de la Ingeniería. Para la aprobación del plano

se exigirá la presentación mínima de 5 (cinco) copias heliográficas sin enmiendas ni raspaduras ni agregados con todas las firmas autógrafas. En caso de edificios afectados por la ley N° 13512 o aquellas que las sustituya, deberán firmar toda la documentación de obra que así lo requiera, todos los propietarios. En su defecto se acompañara al expediente de obra una copia del acta de la reunión de consorcio donde se designe al o los representantes del mismo para asumir las firmas en nombre de los demás y para este solo efecto.

- 1.2.2.9. Plano de estructura y planillas de cálculos: Se exigirá en caso de tratarse de estructuras de H A, debiéndose presentar 2 (dos) copias firmadas por profesional habilitado. Casos en que no exige planos de estructuras: cuando se trata de elementos autoportantes aprobados por la Subsecretaria de Vivienda de la Nación y cuando la altura de la construcción no supere Planta baja y Planta alta.
- 1.2.2.10. Planos necesarios en caso de edificios multifamiliares, comercios e industrias: tanto como para obras nuevas, ampliaciones y modificaciones:
 - 1) Estudio de suelo, realizado por profesional habilitado (para edificios que superen las siete plantas a partir de la fundación).
 - 2) Instalaciones sanitarias: una copia visada por la Dirección de Servicios Sanitarios Municipales. Recibo de conexión (fotocopia)
 - 3) Instalaciones eléctricas: una copia de ubicación de medidores sección cables, número de circuitos, firmada del profesional habilitado y visada por CEVIGE
 - 4) Instalaciones de gas: una copia de ubicación de gabinetes, cañerías, artefactos, ventilaciones en un todo de acuerdo al reglamento de gas del Estado para conexiones domiciliarias y/o organismos que lo reemplace y/o normativa municipal.
 - 5) Instalaciones o equipos contra incendio: una copia conforme a lo exigido por el Código de la Ciudad de Bs. As.
 - 6) Demostración de cálculos de medios de salida: de acuerdo al Código de la Ciudad de Bs As. en caso de tratarse de una sala de espectáculos públicos.
- 1.2.2.11. Trabajos que se pueden realizar durante el trámite de aprobación: Replanteo de hilos, zanjas de encadenados y encadenados, bases y zapatas, obradores, siempre que no implique movimientos de altimetría no autorizados. La ejecución de todas y cada una de las partes quedaran bajo exclusiva responsabilidad del profesional. En caso de observaciones al plano, se deberá modificar la construcción realizada hasta hacerla coincidente con el plano aprobado. En caso de incumplimiento, se procederá a la anulación del plano e inhabilitación del profesional en todo el partido de Villa Gesell.

1.2.3. Documentación necesaria para Conforme y Final de Obra

- 1.2.3.1. Solicitud en formulario municipal: Con datos completos de la parcela y del solicitante cumplimentando sellado municipal.
- 1.2.3.2. Contrato profesional de la ingeniería y cumplimiento de normas profesionales con visado definitivo de la oficina del C.P.L.
- 1.2.3.3. Croquis de ubicación: Este plano se exigirá únicamente en caso de no existir planos antecedentes. El croquis de ubicación se exigirá para todos los casos con excepción de las viviendas unifamiliares de residencia única, permanente y estable, encuadradas en las categorías "D" y "E" de las planillas de revaluó.
- 1.2.3.4. Fotocopia de la planilla de revaluó: en el formulario oficial de la oficina de Rentas de la Provincia de Bs. As. con el correspondiente visado de presentación. Cuando existan planos de subdivisión en propiedad horizontal aprobados, estos suplirán los formularios de revaluó.
- 1.2.3.5. Tela o film poliéster del Plano Municipal: Se exigirá en aquellos casos en el que el permiso original de obra no se hubiera presentado y en los casos en que la superficie aprobada difiera con la superficie construida o se haya modificado la distribución interior de muros y locales. Se presentara tela y cinco copias heliográficas. El material a utilizar puede ser tela vegetal o film poliéster.
- 1.2.3.6. Plazo para la solicitud de Final de Obra: Se deberá solicitar Final de Obra en un plazo no mayor de 12 meses de finalizada la construcción, permitiéndose la

tramitación de certificado de Final de Obra cuando falte la realización de la pintura interior o revestimientos decorativos.

1.2.3.7. Conforme de inspección de obras no concluidas de más de una unidad funcional y por unidad completa: El propietario y Profesional de una obra, pueden declarar por escrito en el expediente de obra que se encuentra terminada una parte parcial de la misma. Si en inspección posterior se constata que lo realizado conforma las disposiciones en vigencia y comprometen la higiene y seguridad pública, se extenderá un “Certificado de Inspección de Obra Parcial”.-

1.2.3.7.1. Exigencias:

1) Obras de más de una unidad funcional en condominio:

Solicitud.

Plano de Conforme a Obra (Ver 1.2.3.5.)

Plano de Subdivisión aprobado en proyecto

Título de propiedad (Ver 1.2.3.3.)

2) Obras de más de una unidad funcional de unico propietario:

Solicitud.

Planos Conforme a Obra (ver 1.2.3.5)

Planilla de Revaluó.

1.2.4. Documentación necesaria para permiso de subsistencia de obra:

1.2.4.1. Se exigirá iguales requisitos que para obra nueva a excepción del Certificado de Relevamiento Planialtimétrico y forestación de la parcela.

1.2.4.2. Se acompañará con la documentación necesaria para Final de Obra.

1.2.4.3. En caso de incorporaciones a terminar, se otorgará un plazo para tramitar certificado Final de Obra y se exigirá profesional responsable de los trabajos faltantes.

1.2.5. Documentación necesaria para tramitar permiso de demolición total o parcial de edificios

1.2.5.1. Se exigirá:

a) Solicitud (ver planilla).

b) Escritura que certifique la titularidad de predio.

c) Plano de lo que se propone demoler (una tela o film poliéster y cuatro copias heliográficas).

d) Contrato del C.P.L. visado.

e) En construcciones en medianera deberá presentarse croquis de ubicación según lo dispuesto en 1.2.3.3.

1.2.5.2. Continuidad de los trabajos

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

1.2.5.3. Plazos de ejecución

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

1.2.5.4. Medidas de protección

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

1.2.5.5. Limpieza del terreno

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

1.2.5.6. Responsabilidad

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

1.2.6. Observaciones de la documentación de obra

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

1.2.7. Inexactitud de los documentos exigidos

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

1.3. PLANOS, ESCALAS MÉTRICAS, COLORES CONVENCIONALES

1.3.1. Plano municipal de Obra

1.3.1.1. Escala

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

1.3.1.2. Contenido de los planos.

1) Caratula Municipal: Según modelo adjunto (ver planilla N° 8)

Se deberá completar la misma en todas sus partes. En caso de incumplimiento no se aceptará su ingreso.

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

Obra nueva: toda obra a ejecutar sobre una parcela baldía.

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

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

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

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

2) Plantas de cada piso del edificio: La planta baja se dibujará ubicada en el terreno, indicando las medidas y los ángulos del mismo y nombre de las calles. Las plantas se dibujarán en orden sucesivo, no alternadas ni alejadas de la planta anterior.- La escala a emplear será de 1:100

3) En el plano debe figurar:

Planta baja con indicación de retiros y otras plantas diferenciadas.

Cota de ejes de calles y terrenos (todos los niveles necesarios).

Cotas parciales: dos por local y espesores de todos los muros.

Indicaciones de donde se indican los cortes.

Distancias y retiros acotados a Línea Municipal y a todos los ejes medianeros.

Designación de todos los locales y ubicación de artefactos en baños y cocinas.

Proyección de balcones, aleros y entrepisos.

Ubicación de cámara séptica, pozo absorbente y perforación de agua, debiendo existir entre los dos últimos una distancia no inferior a 10 mts., en caso de no contar red cloacal y agua corriente.

Módulo de estacionamiento, con indicación de material a emplear en la huella de acceso vehicular.

Cercos divisorios de acuerdo a la normativa vigente.

- 4) Dos cortes: uno longitudinal y otro transversal que den idea exacta de la construcción, con cotas de nivel y materiales, alturas de locales, cielorrasos, entrepisos, techos, indicar tanque de agua y fundaciones.
- 5) Fachadas: las visibles desde la vía pública, con indicación de materiales y altura.
- 6) Planta de Techos: Con indicación de pendientes, materiales y desagües, podrán unificarse con el croquis de ubicación.
- 7) Silueta gráfica de superficie de construcción: Se indicará en escala 1:200 dividida en figuras geométricas que permitan verificar la planilla de superficie, conteniendo cada figura un número de orden y sus dimensiones.
- 8) Planillas de Balance y Superficie: Indicará demostración de F.O.S y F.O.T, permitido y proyectado. Se considerará como semicubierta (es decir 50% de la superficie cubierta) los aleros que sobrepasen los 80 cm. medido horizontalmente. Las terrazas accesibles que no sean semicubiertas y sean techo de superficie computadas, no se considerarán dentro del balance de superficies.

Las piletas de natación y canchas de tenis, se computaran con un 50% de las superficies ocupadas como F.O.T. para el pago de los derechos de construcción.

9) Computo de superficie (forma de computar)

Superficie cubierta: Es la superficie encerada entre parámetros externos de muros perimetrales.

Superficie semicubierta: (media superficie).

Superficie abierta en tres lados.

Superficie abierta en dos lados: Cuando los lados abiertos sean los de mayor dimensión.

Superficie abierta en un solo lado: Hasta la profundidad del lado menor sobre el otro, el resto se considerará superficie cubierta.

Entre pisos: Hasta el 50% de la superficie del local que balconea se considerará media superficie, si supera el 50% se considerara superficie entera.

Escaleras exteriores abiertas: 50% en el F.O.T y F.O.S.

Superficie cubierta total: Sera la suma de la superficie cubierta más la semicubierta.

- 10) Detalles de escaleras: Se indicará dimensiones de alzada y pedadas de los escalones. Las escaleras compensadas se dibujaran en la totalidad de la compensación. Relación a cumplir igual o mayor a una alzada más dos pedadas: entre 61 y 63 cm, según código de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
- 11) Detalles del sistema de provisión de agua, pozos negros y cámaras sépticas: Se exigirán en las zonas que carezcan de agua corrientes y cloacas.
- 12) Detalle de planta y corte de piletas de natación con indicación del sistema de desagües
- 13) Detalles de estructura y cálculo: De muros de contención, de H. A. de acuerdo con normas de la municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (ver 1.2.2.9).

1.3.1.3. Ordenamiento de los planos:

El número se indicará en el ángulo inferior derecho de la carátula.

- 1) Planos generales IP (plantas) IF (fachadas) IC (cortes)
- 2) Planos de detalles
- 3) Planos y planillas de cálculos
- 4) Planos de instalaciones.

1.3.1.4. Tamaño y ubicación de la carátula.

La carátula tendrá formato rectangular con las siguientes medidas: 18 x 29.7cms. y 4cms. de solapa y se ubicará en la parte inferior derecha. Deberá consignar datos completos según modelo adjunto.

1.3.1.5. Graficación reglamentaria.

- 1) Obras nuevas a construir, muros vacíos.
- 2) Construcción a demoler, se indicarán muros con rayas discontinuas.
- 3) Obras a incorporar como existentes y conformes a obra, rayado a 45 grados muros llenos. En caso de obra existente aprobada y obra a incorporar se marcarán con rayados a 45 grados opuestos.
- 4) Obras a incorporar sin terminar, rayados a 45 grados discontinuos.
- 5) Obras o sectores de obras antirreglamentarias, rayado octogonal.

1.3.1.6. Estado de las copias

Toda copia de plano rayada, borrosa, movida, manchada, raspada o con enmiendas será indefectiblemente rechazada.

1.3.1.7. Trámite para la concesión de permisos y ejecución de obra.

- 1) Entrega de documentos aprobados.

Cumplidos los requisitos de tramitación de permiso, se entregarán al profesional las copias aprobadas. La entrega se efectuará en forma independiente del pago de las tasas correspondientes por derechos de construcción de cuyo cobro se encargará la oficina de Recaudación. El profesional visará en el momento de iniciar los trabajos un “Libro de Obra” el que junto con copia de plano aprobado deberá estar en obra y serán presentados ante requerimiento de inspección municipal, quien dejará constancia en este de cada inspección realizada.

1.3.1.8. Desistimiento de la concesión de permiso

Cuando los solicitantes no concurrieren a notificarse del permiso otorgado, dentro de los 90 días corridos de la fecha de la resolución respectiva, se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra, procediéndose al archivo de las actuaciones, previa verificación de que los trabajos no hayan sido comenzados. En caso de haberse iniciados los trabajos se deberá abonar la multa correspondiente por inicio de obra sin permiso y los derechos de construcción siendo el profesional reincidente en la falta por segunda vez, suspendido en el uso de la firma por el tiempo que la Secretaría determine, ello sin perjuicio de exigir la demolición de lo construido.

1.3.1.9 Incomparecencia de los interesados

Si durante el curso de las tramitaciones, en caso de ser requerido los interesados no concurriesen a citación municipal durante el termino de 45 días hábiles, se dará igualmente por desistido el propósito de ejecutar las obras, pasando las actuaciones al archivo, previa comprobación de que los trabajos no hubieren comenzado.

1.3.1.10. Plazo para iniciar los permisos otorgados

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

1.3.2 Obras paralizadas

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

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

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

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

1.3.3. Del inicio de obra:

No podrá iniciarse ninguna obra sin los planos aprobados o, en su defecto, el permiso pertinente. El plano de obra aprobado y el permiso de obra deberá encontrarse a disposición de la inspección municipal de la obra.

1) Exigencia del cartel de obra

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

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

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

2.1 PROFESIONALES Y EMPRESAS:

Obligaciones del artículo 923 del código civil.

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

2.1.1. Disposiciones comunes de los profesionales y empresas responsables.

El director de la obra será el responsable del fiel cumplimiento de las obligaciones y disposiciones en vigor, mientras no denuncie su desligamiento. El constructor tendrá la responsabilidad profesional solidaria con el director de obra en las faltas que hacen el inicio de la obra sin permiso, alteración de los indicadores urbanísticos establecidos para cada zona y/o cualquier transgresión a las normas vigentes.

2.1.2. Inscripción de profesionales y empresas

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

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

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

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

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

2.1.3. Cambio de domicilio

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

2.1.4. Cambio y retiro de profesionales

1) Cambio:

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

2) Retiro:

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

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

3.1 DE LAS INSPECCIONES

3.1.1. El inspector Municipal que compruebe una infracción, labrará de inmediato un acta, conforme al Art.37 del código de faltas Municipales (ley 8751) que contendrá los siguientes elementos:

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

3.1.2. Se levantará en todos los casos un acta por triplicado, quedando el original y el triplicado en poder del inspector, el que la entregará a su jefatura dentro de las 24 horas y la copia restante deberá ser entregada al presunto infractor.

3.1.3. Los hechos u omisiones que puedan constituir faltas deben señalarse con claridad. Deben enumerarse prolijamente cuando, a criterio del inspector afecten condiciones de seguridad, higiene o salubridad.

3.1.4. Si el imputado se negara a firmar el acta de constatación, se dejará constancia de ello y la misma se le remitirá por carta certificada con aviso de retorno dentro de las 48 horas de labrada.

- 3.1.5 Si el nombre y el domicilio del imputado no hubieran sido posible de determinar se dejará constancia de ello y se requerirá en los registros municipales pertinentes, notificándosele personalmente una vez hallado o enviándosele copia del acta certificada con aviso de retorno dentro de las 48 horas.
- 3.1.6. En todos los casos se dejará constancia si existen testigos que tengan conocimiento del hecho, invitándose a firmar el acta en caso afirmativo, en caso de no querer hacerlo se dejará constancia de negativa.
- 3.1.7. Debe señalarse con claridad la o las disposiciones legales presuntamente infringidas, indicándose número de ley, ordenanza o decreto y de ser posible, su correspondiente artículo.
- 3.1.8. Cuando la hoja del formulario de actas de constatación resulta insuficiente para detallar los hechos, se dejará constancia al final de la hoja y continuará en hoja común. Ambas hojas deberán ser firmadas por los intervinientes.
- 3.1.9. En los casos de denuncias el inspector deberá constatar el hecho u omisión punible y consignar éste, así como el nombre y domicilio del denunciante en el acta de constatación, sin perjuicio de cumplimentar las otras formalidades exigidas por el artículo.
- 3.1.10. Los inspectores municipales observarán en su actuación un comportamiento correcto, debiendo presentarse con circunspección y seriedad evitando todo acto de carácter abusivo o vejatorio y emplearán la necesaria discreción en los procedimientos que realicen.
- 3.1.11. Solamente podrán labrar actas de constatación los inspectores municipales facultados al efecto, quienes deberán exhibir su credencial en cada procedimiento que realicen.
- 3.1.12. El acta de constatación tendrá para el inspector interviniente el carácter de declaración testimonial y la alteración maliciosa de los hechos o de las demás circunstancias que aquella contenga hará incurrir a su autor en las sanciones que el código fiscal impone a los que declaren con falsedad.
- 3.1.13. Cuando se impida, obstaculice o perturbe por acción u omisión, por sí o por interpósita persona, la inspección o vigilancia, el inspector actuante labrará acta de comprobación con destino al juzgado de faltas competente, sin perjuicio de requerir el auxilio de la fuerza pública para cumplir su cometido.
- 3.1.14. Todas las actas de constatación serán elevadas directamente al Juez de Faltas competente dentro de las 24 hs. de labradas.
- 3.1.15. El inspector actuante dejará constancia de las actas de constatación que libre, de las medidas accesorias que adopte y que consistirán únicamente en la paralización
- 3.1.16. Paralización Transitoria: La paralización transitoria comporta el cierre de la obra, establecimiento o instalación comercial, industria civil o vivienda, en infracción y el cese de actividades.

Se procederá a la paralización transitoria de una obra privada en los siguientes casos:

- 1) - No cuente con los planos aprobados
- 2) - Carezca de bandeja protectora, valla o defensas reglamentarias.
- 3) - Posea guinche para elevación de materiales fuera de la línea municipal sin autorización.
- 4) - No concuerde con los planos aprobados y desarrolle actividad

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

Cuando deba procederse a efectuar una paralización transitoria, el inspector actuante, simultáneamente con el acta de constatación, en un "acta de paralización transitoria" (por triplicado) volcará los siguientes requisitos:

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

3.1.17. Clausura

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

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

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

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

4.1. PLANOS DE AGRIMENSURA

4.1.1. Plano de certificado de amojonamiento y deslinde

El certificado de “Amojonamiento y Deslinde” se dibujará en papel transparente y ajustándose en sus medidas a las exigencias por la dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

Deberá confeccionarse un plano cuya caratula contendrá los siguientes elementos:

Provincia de Buenos Aires.

Municipalidad de Villa Gesell

Lugar

Objeto: certificado de Amojonamiento y Deslinde.

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

Nomenclatura catastral completa: circunscripción, sección, manzana o fracción y parcela.

Numero de plano de origen o antecedente.

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

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

Fecha de la operación

Notas: A criterio del personal, entre ellas dirección del comitente, referencia, etc.

Datos del Profesional actuante: Nombre y apellido, título, número de matrícula del Concejo profesional de ingeniería de la Pcia de Bs As, número de inscripción en el registro Municipal y domicilio.

4.1.2. Ubicación de la parcela

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

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

4.1.3. Planialtimetria.

La planialtimetria se realizará con el rigor técnico de una mensura debiendo indicarse las medidas de los lados, ángulos y superficie de la parcela. Las medidas lineales se consignaran

en metros y fracciones a centímetro, las angulares en grados, minutos y segundos sexagesimales y las superficies en metros o decímetros cuadrados.

Cuando la parcela tuviera lados curvos deberán consignarse de cada uno de ellos, el radio, el ángulo al centro y el desarrollo del arco.

Como elementos superabundantes en cuanto a la definición de la curva, se consignarán las magnitudes de la cuerda y de la flecha máxima para facilitar el control de las ubicaciones de las edificaciones existentes y proyectadas.

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

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

Dichas siluetas deberán quedar unívocamente ubicadas. Cuando la complejidad geométrica o el tamaño dificulten la visualización deberán dibujarse detalles en menor escala que las faciliten.

4.1.4. Monografías de los hechos físicos estables, vértices de manzana

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

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

Cuando al efectuar el amojonamiento surgieren diferencias con las estacas existentes, que superen las tolerancias oficiales, podrán colocarse nuevas, pero efectuando la monografía de estas con respecto a las encontradas. Deben indicarse el tipo de estacas o mojón utilizado y/ o encontrado.

4.1.5. Invasiones de dominio

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

4.1.6 Reposición de mojones

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

4.1.7. Obligatoriedad de efectuar plano de mensura.

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

La municipalidad aceptará diferencias hasta el 2 % en superficie y el 1 0/00 en medidas lineales. Previo a solicitar el certificado de final de obra, será obligatorio presentar una copia aprobada por la Dirección de Geodesia.

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

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

4.1.8. Documentación exigida

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

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

4.1.9. Normas Generales

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

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

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

4.2. RELEVAMIENTO PLANIALMÉTRICO

4.2.1. Exigencia del relevamiento Planialométrico

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

4.2.2. Elementos exigidos en el plano

- 1)- El plano de relevamiento Planialométrico deberá dibujarse en papel transparente y respetando las medidas aceptadas por la dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.
- 2)- El plano de relevamiento Planialométrico debe contener los siguientes elementos:
 - Provincia de Buenos Aires
 - Lugar
 - Objeto: relevamiento Planialométrico y ubicación de árboles.
 - Comitente nombre y apellido completo del propietario o poseedor a título de dueño
 - Nomenclatura catastral completa: circunscripción, sección, manzana o fracción o parcela.
 - Croquis de ubicación de la parcela dentro de la manzana o fracción correspondiente, con indicación de los nombres de las calles.
 - Escala: 1.100
 - Norte: El dibujo se orientará de manera que la flecha indicadora del norte quede dirigida hacia el semiplano superior de la lámina.
 - Fecha de operación.
 - Notas varias y referencias.

-Datos del profesional actuante: nombre y apellido, título, domicilio, número de matrícula del concejo profesional de ingeniería de la Provincia de Buenos Aires y de inscripción en el registro Municipal.

4.2.3 Curvas de nivel

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

Deberán consignarse las cotas de todos los vértices del terreno de los puntos característicos y/o puntos utilizados para el dibujo de las curvas de nivel.

4.2.4. Relevamiento de árboles

- 1)- Cuando existieren árboles cuyo tallo supere los 0.10 m de diámetro, su ubicación Planialométrica deberá quedar perfectamente determinada en el plano por un sistema de dos ejes no necesariamente octogonales, cuyo origen deberá coincidir con un vértice de la parcela y uno de los cuales, por lo menos, deberá coincidir con algunos de los lados (o con su cuerda de ser curvo) cada árbol relevado será referenciado con un número de orden.

Toda esta información deberá ser volcada en la planilla de cinco columnas en la que constará: número de orden asignado al árbol, distancia de cada uno de los ejes (el decímetro) y el diámetro (al centímetro) y especie.- en caso de lotes manifiestamente irregulares o de gran superficie, podrá adoptarse más de un sistema de ejes cada uno con su planilla respectiva.

4.2.5. Parcelas edificadas

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

4.2.6. Documentación exigida

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

4.2.7. Registro y verificación de certificados de amojonamiento y relevamiento planialtimétrico-

- 1) – Registro:

El registro del certificado de amojonamiento y deslinde y el relevamiento planialtimétrico, deberá ser efectuado personalmente por el profesional o en su defecto por una persona debidamente autorizada.

- 2) – La municipalidad, a través del departamento de agrimensura y catastro registrará los “certificados de amojonamiento y deslinde” como así también los “relevamientos Planialtimétricos” y los archivará ordenándolos por nomenclatura catastral, reteniendo para ello una de las copias del certificado de amojonamiento y una del relevamiento Planialtimétrico, además de la copia transparente. La copia transparente se agregará a la carpeta de obra.

4.2.8. Verificaciones-

- 1) – La municipalidad se reserva el derecho de verificar en el terreno la exactitud de los datos volcados en los certificados de amojonamiento y relevamiento Planialtimétrico, como así también de solicitar fotocopias de las hojas de campaña. En caso de encontrar diferencias citará al profesional firmante para pedirle las aclaraciones necesarias y luego resolverá según corresponda.

4.2.9. Movimiento de suelo.

- 1) – En el caso que el terreno hubiere sido modificado en su topografía, el propietario será debidamente sancionado. Las multas a aplicar serán acordes a la magnitud del desmonte o relleno y/o la extracción de árboles.
- 2) – El profesional que incurriere en faltas a la verdad en los certificados de amojonamiento y. o en los relevamientos Planialtimétricos será apercibido en primera instancia y en caso de reincidencia podrá ser suspendido en el ejercicio de la profesión.

4.3 CROQUIS DE UBICACIÓN

4.3.1. Plano de croquis de ubicación

- 1) – El croquis de ubicación se dibujará en papel transparente ajustándose a sus medidas de rotulo 18 x 29,7 cm y solapa de 4 cm.
- 2) – Deberá confeccionarse un plano cuya caratula contendrá los siguientes elementos:
 - Provincia de Buenos Aires.
 - Municipalidad de Villa Gesell.
 - Lugar
 - Objeto: croquis de ubicación.
 - Comitente: nombre completo del solicitante y/o propietario o poseedor a título de dueño.
 - Nomenclatura catastral completa: circunscripción, sección, manzana o fracción y parcela.
 - Número de plano de origen o antecedente.
 - Parcela: No menor de 1500 (en caso de que las parcelas tengan medidas lineales superiores a 45 m podrá utilizarse una escala menor, siempre que el dibujo tenga claridad).
 - Norte: Se orientará el dibujo de manera que la flecha indicadora del norte quede dirigida hacia arriba y hacia la derecha de la lámina.
 - Fecha de la medición.
 - Notas: a criterio del Agrimensor o Ingeniero.
 - Datos del profesional actuante: nombre apellido, número de matrícula del C. P. L. y domicilio.

4.3.2. Ubicación de la parcela.

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

4.3.3. Planialtimetría.

- 1) – La planialtimetría deberá indicar las medidas de los lados y superficies de la parcela. Las medidas lineales se consignarán en metros y fracciones el centímetro y las superficies en metros y decímetros cuadrados.
- 2) – Dentro de la parcela, las siluetas de los hechos existentes construidos o en construcción, contendrán todas las medidas de sus contornos y los retiros de los puntos críticos a los lados perimetrales del lote.

Cuando la complejidad geométrica o el tamaño dificulten la visualización, deberán dibujarse detalles a mayor escala que las faciliten.

4.3.4. Documentación exigida.

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

5. DE LAS NORMAS DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS.

5.1. Todo proyecto de obra nueva y/o ampliación y/o remodelación de viviendas tendrá como mínimo las siguientes medidas como superficie según su función que se detallan en el cuadro nº 1.

NORMAS DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS

LOCALES	lado. minimo.	Superficie en m ² según número. de dormitorios					Altura Minima.	Debe. ventilar
		mono	1	2	3	4		
Ventilación: 0,05 Sup iluminacion 0.20.del local.								
Estar.	2,80	-	9	11	14	16	2.40	Frente- Retiro o Contrafrente
Estar comedor.	2.80 3.00	- -	16 -	18 -	- 22	- 26	2.40. 2.40	Ídem anterior. Ídem anterior.
Estar. comedor. Dormitorio.								
Mono ambiente.	3.00	25,00.	-	-	-	-	2.40.	Ídem anterior.
Comedor (separado de estar)	2.80	-	10	11	12	13	2.40	idem anterior.
1 dormitorio	2.80	-	10	10	10	10	2.40	idem anterior.
2 dormitorio	2.00	-	-	8	8	8	2.40	idem anterior.
3 Dormitorio (en adelante)	2.00	-	-	-	-	8	2.40	idem anterior.
Dormitorio servicio. Con baño propio.	2.00	-	-	8	6	6	2.40	idem anterior.
Cocina	1.50 1.70	4.20 -	4.20 -	5.00 -	- 6	- 7	2.20 2.40	idem anterior o patio auxiliar.
Cocina-Comedor	2.00	8.00	8.00	9.00	10	11	2.40	idem anterior.
Espacio para cocinar Lado mínimo-sup min	1.25	3.00	3.00	no.per	.no per.	No per.	2.40	idem anterior.
Baño completo	1.30	2.20	2.20	2.20	2.20	--	2.20	idem anterior Conducto
Toilette	1.00	-	-	1.20	1.20	1.20	2.20	idem anterior
Baño de servicio								
Habitación de servicio	1.20	-	-	2.00	2.00	2.00	2.20	idem anterior.
Lavadero	1.20	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	2.20	idem anterior.

NORMAS DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS.

Locales.	Lado. Mínimo.	Superficie en M2, Según número de dormitorios.					Altura. Mínima.	Debe. Ventilar.
		Mono	1	2	3	4		
Circulación interna	0,70.						2.40.	-----.
Balcón.	1.20.	1.20.	1,60.	1,60.	1,70.	1,80.	2.40.	Sin invasión de retiros
Balcon Terraza	1,80	---	1,70	1,70	3,00	4,00	2,40	laterales y/o frente contrafrentes

Índice de Hacinamiento.

En estos casos deberá cumplimentarse con el índice de hacinamiento mínimo.

Mono ambiente con cocina y baño separado= 16 m2/hab.

Unidad de hasta dos dormitorios. = 17.50 m2/hab.

Más de dos dormitorios. = 18 m2/hab.

Cálculo de Densidad.

Dormitorio entre 6,00 y 8,00 m2-----1 habitante por cada dormitorio.

Dormitorios mayores de 8,00 m2-----2 habitantes por cada dormitorio.

HABITACIÓN DE SERVICIO

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

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

Expediente N°.....

Al Sr intendente municipal.

S/D

De nuestra consideración:

Los abajo firmantes-----

-----propietarios y constructor respectivamente, solicitan el permiso correspondiente, para efectuar en el terreno situado en la Manzana N°.....Lote.....Calle.....entre las calles..... y..... de la localidad de..... de las siguientes obras.

Vivienda multifamiliar -- Cantidad habitaciones.

Vivienda multifamiliar -- Cantidad de departamentos.

Hotel - Hostería -- Cantidad habitaciones.

Locales para comercio -- Cantidad de locales.

Sala de espectáculos -- Destino.

Locales para industrias -- Destino.

Otros.

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

Saludan a Ud. atte.

.....
Firma del propietario.

.....
Firma del profesional.

Matrícula municipal N°.....

Domicilio.....

Domicilio.....

Villa Gesell..... De..... De

SOLICITUD DE AVISO DE OBRA

Expte.N.....

Al Sr. intendente municipal de Villa gesell.

Me dirijo a usted en mi carácter de propietario - profesional (1) de la obra ubicada en el predio de:

Secc..... Manz..... Parc.....de la localidad de.....

.....a efectos de solicitar aviso de obra para efectuar los siguientes trabajos:..... :

.....
.....
.....
.....

Los mismos se encuentran comprendidos en el artículo 1.1.2. del reglamento General de Construcciones.

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

Sin otro particular, saludo a Ud atte.

Firma

Datos del solicitante:

Nombre y apellido.....

Documento.....

M. C. P. L.....

M. Municipal.....

Domicilio legal.....

Domicilio real.....

Verificado que los trabajos se encuentran dentro de la ordenanza N°..... presentación de planos, agréguese al Expte. y pasen las presentes actuaciones a archivo a la espera de la tramitación de plano conforme a obra.

.....

Firma

(1) tachar lo que no corresponda.

CROQUIS DE UBICACIÓN DE OBRADOR

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

Localidad.....

Dibujo en escala 1.200 del predio y obrador con todas las medidas de sus lados:

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

.....

Firma del profesional

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

.....

Firma del propietario

Documento.....

Domicilio.....

Circunscripción. Secc. Manz. Parc.

Expediente N°

SOLICITUD DE INSPECCION DE FINAL

Villa Gesell a.....días del mes de.....de 19.....

Por haber dado termino a la obra el día.....del mes de.....

de..... cuyo permiso de construcción se nos concedió por Exp. N°.....

Letra.....año.....para edificar en el predio de la calle.....

.....N°.....entre.....y.....

los abajo firmantes, propietario y constructor de la misma, solicitan el certificado final correspondiente.

.....

Firma del propietario

.....

Firma del constructor

Domicilio.....

Domicilio.....

Matricula.....

Practicada la inspección final el día.....de.....de 19.....

con resultado satisfactorio, se aprueba la solicitud de inspección final.

.....

Firma del Inspector

CERFICACION DE LIBRE DEUDA

.....

Firma

ACTA DE INSPECCION DE FINAL DE OBRA

En la localidad dedel partido de Villa Gesell
a los.....días del mes de del año 19.....
el Funcionario que suscribe don:.....
.....procede a labrar la presente acta de inspección final, de la obra ubicada en la
calle:.....
entre:.....y.....
Manz.....Parc.....Secc.....Circ.....
Propiedad de.....

Constando que la obra SI - NO se ajusta al plano aprobado por Exp N°.....
año.....,que la superficie cubierta coincida SI - NO con la expresada en el plano y que los
retiros de línea municipal y ejes divisorios SI - NO son correctos.

OBSERVACIONES.....
.....
.....
.....

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

.....
Firma del profesional

.....
Firma del funcionario Municipal

.....
Aclaración de firma

.....
Aclaración de firma

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

Ref. Exp. N°...../.....

SOLICITUD DE PERMISO DE DEMOLICION

Señor INTENDENTE MUNICIPAL:

Nos dirigimos a Ud. en carácter de (1) propietario – profesional de la obra ubicada en el predio de Circ.....Secc.....Manz.....Parc.....de la localidad de.....a efectos de solicitar permiso para demoler:

.....
.....

De acuerdo a la documentación presentada, que se ajusta a las disposiciones vigentes, las que declaramos conocer.

La presente solicitud tiene carácter de declaración jurada

Sin otro particular, saludamos a Ud. muy atte.

.....

Firma

.....

Firma

DATOS DEL PROFESIONAL

Nombre y apellido.....

.....

Documento.....

Maticuloa C.P.I.....

Matricula Municipal.....

Domicilio legal.....

.....

Domicilio real.....

DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre y apellido.....

.....

Documento.....

Domicilio legal.....

.....

Domicilio real.....

.....

ACTA DE OBRA PARALIZADA

En la localidad de.....del partido de Villa Gesell
a los.....días del mes dedel año 19.....el funcionario que
suscribe.....
procede a labrar acta de estado de obra ubicada en la
calle.....N°.....entre.....y.....
propiedad de.....

constando que la obra se encuentra paralizada-

OBSRVACIONES:

.....
.....
.....
.....

En caso de continuar la obra durante el término de un año se procederá a la caducidad de permiso otorgado, debiendo adecuarse el proyecto de finalización a las disposiciones vigentes a la fecha de su reanudación. En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

.....
Firma del testigo o propietario

.....
Firma del empleado municipal

.....
Aclaración de firma

NOTIFICACION

Con carácter de único aviso se informa que toda obra paralizada deberá encontrarse en perfecto estado de limpieza y con obradores demolidos bajo apercibimiento en caso de incumpliendo de aplicar las multas correspondientes según ordenanza vigente.

PLANO DE OBRA.....

USO.....

PROPIEDAD.....

CALLE.....N°.....entre.....y.....

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

Según catastro

según título

ZONIFICACION

-
Circ. Secc. Mz. Parc. Mz. Lote Zona Área F:O:S. F.O.T DENS.

UBICACIÓN:

PROPIETARIO

.....

Firma

Nombre y Apellido.....

Domicilio.....

Localidad.....

PROYECTO Y DIRECCION

.....

Firma

Nombre y Apellido.....

Título.....Mat.CPI.....M.Mun.....

Domicilio.....

Localidad.....

BALANCE DE SUPERFICIE

CONSTRUCTOR.

.....

Firma

..

Nombre y Apellido.....

Título.....Mat.CPI.....M.Mun.....

Domicilio.....

Localidad.....

NOTAS:

VISADO DE MIXTA

SELLOS MUNICIPALES