



Municipalidad de Plaza Huincul



"Año del Centenario del Nacimiento del Gobernador Felipe Sapag"

PLAZA HUINCUL, 11 de Octubre de 2017.-

## DECRETO N° 406/17

### VISTO:

Decreto N° 051/79. Debido a que el vigente decreto se encuentra desactualizado con respecto a la forma de registrar planos y:

### CONSIDERANDO:

La necesidad de actualizar distintos parámetros de presentación de planos, como así también generar nuevos procedimientos a la hora de construir una obra particular.

Por ello:

### El Intendente Municipal


### DECRETA:

**Artículo N°1): Permiso de obra.** A partir de la fecha de promulgación del presente Decreto, todo constructor antes de comenzar una obra, deberá retirar de la oficina de la Dirección General de Planeamiento y Obras Particulares el correspondiente permiso de obra.-

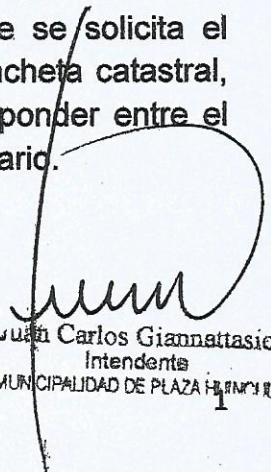
**Artículo N°2): Pago de tramitación.** Los derechos de visación de planos y construcción correspondiente a la Autorización Municipal solicitada, deberán ser abonados al iniciar el trámite y según lo dispuesto por la Ordenanza Tarifaria vigente.

**Artículo N°3): Estado parcelario.** Al solicitar el Permiso de Obra, el mismo solo podrá afectar una parcela dominiamente establecida. Si la construcción ocupara más de una parcela se deberá iniciar el trámite de mensura correspondiente.

**Artículo N°4): Certificación catastral.** En los casos en que se solicita el Permiso de Obra, simultáneamente deberá presentar una plancheta catastral, que se solicitara de la Oficina de Catastro. Esta debe corresponder entre el plano y la mensura registrada, con nombre de calle y n° domiciliario.

  
Paic. Soc. Gustavo Suarez  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



  
Juan Carlos Giannattasio  
Intendente  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL





Municipalidad de Plaza Huincul



"Año del Centenario del Nacimiento del Gobernador Felipe Sapag"

**Artículo N°5): Situación dominial.** Las documentaciones técnicas se presentarán firmadas por el propietario y/o legitimado y los profesionales que correspondan.

Cuando el trámite de Permiso de Obra sea realizado invocándose la representación del propietario, el mandatario deberá exhibir el instrumento habilitante, con copia certificada por Escribano Público.

En casos de predios de Propiedad Horizontal, deberán someterse a la norma vigente y la documentación requerida será según el caso: se adjuntará Reglamento de copropiedad y si correspondiere autorización de los copropietarios por Acta Notarial para ejecutar las reformas y o ampliaciones.

La concesión del Permiso de Obra no significa, por parte de la Municipalidad, reconocer el carácter o título invocado por el peticionante, ni menoscabar los derechos que puedan corresponder a la persona a cuyo nombre se encuentra inscripto el inmueble.

**Artículo N°6): Permiso de obra según su magnitud.** Completada la documentación necesaria, la Autoridad de Aplicación extenderá el Permiso de Obra.

Para obras de gran magnitud, denominándose así a: Toda edificación cuyo destino sea el de multiviviendas con más de cuatro (4) unidades de vivienda, o construcciones con una superficie cubierta igual o mayor a los 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta), destinadas a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público como edificios residenciales, sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, impacto urbano ambiental o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas. Será obligatorio que el permiso de obra sea firmado por el Propietario, Director Técnico y Constructor.-

Para obras de menor magnitud, denominándose así a: Toda edificación que no sea destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo las viviendas individuales que no superen las cuatro (4) unidades de vivienda, los pequeños comercios, o establecimientos de pequeña escala que no superen los 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta). Será obligatorio que el permiso de obra sea firmado por el Propietario y Director Técnico.-

La clasificación precedente no es taxativa y la Autoridad de Aplicación podrá alterarla en situaciones especiales, de conformidad a las pautas de control y seguimiento de la normativa vigente en materia de construcción.-

Completada la documentación necesaria, la Autoridad de Aplicación extenderá el Permiso de Obra. (ver hoja anexa)



Juan Carlos Giannattasio  
Intendente  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL





Municipalidad de Plaza Huincul



"Año del Centenario del Nacimiento del Gobernador Felipe Sapag"

El permiso de obra queda concedido y autorizada la iniciación de la obra, bajo la exclusiva responsabilidad del/los profesional/les interviniente/s.

**Artículo N°7): Certificado parcial o final de obra.** Acreditada la concordancia entre la obra ejecutada y los últimos planos registrados, la Autoridad de Aplicación extenderá el certificado final de obra.

Podrá extenderse certificados parciales de obra cuando un sector de la construcción esté terminado, conforme una unidad de uso independiente y esté de acuerdo a los últimos planos presentados.

La certificación de obra implica la constatación del estado de obra sin que ello signifique evaluación de calidad de materiales ni verificación de posibles vicios ocultos. El certificado final de obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de construcción de obra.

Se notificará por escrito a la Municipalidad con diez (10) días de anticipación la fecha de la terminación de las obras en construcción para que se le extienda el Certificado Final de Obra. Sin el cual no podrá ocuparse el inmueble.-

**Artículo N° 8): Obras con autorización Municipal.**

**Obligación de solicitar autorización para construcción:** Toda entidad pública o privada o persona física, antes de iniciar la construcción de una obra tiene la obligación de solicitar la correspondiente autorización para su inicio.

**Artículo N°9) Documentación necesaria para las tramitaciones.**

**Generalidades:** No se admitirá en la documentación a presentarse más leyendas, sellos o impresiones que los ilustrativos, que el destino de la obra, no más nombres y firmas que la del profesional que ha proyectado el trabajo, la del que lo dirige, la del constructor o empresa que intervienen en la ejecución del mismo y la del propietario.-

**Colores:** serán firmes, nítidos. La coloración en ningún caso deberá dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de leer e interpretar. Las partes del proyecto que deban quedar subsistentes se indicarán en negro, si están aprobados en rallado oblicuo negro, las nuevas a ejecutar en color bermellón, las que deban demolerse en amarillo.-

**Leyenda:** las letras se dibujarán sin perfilar, las mayúsculas de 4 mm. de altura, las minúsculas de 2 mm., los números de 2mm. de altura.-

**Idioma Nacional y sistema métrico decimal:** Todos los documentos que se relacionen con éste reglamento serán escritos con idioma Español, salvo tecnicismos sin traducción. Asimismo es obligación el uso del sistema métrico

Prof. Soc. Gustavo Suárez  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



Juan Carlos Giannattaso  
Intendente  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL





Municipalidad de Plaza Huincul



"Año del Centenario del Nacimiento del Gobernador Felipe Sapag"

decimal para la consignación de medidas, longitud, áreas, volúmenes y fuerzas.-

#### **ESCALAS:**

- Planos de conjunto Esc. 1:250 ó 1:500.-
- Planos de arquitectura, plantas, cortes, fachadas, planta de techo. Esc. 1:100.-
- Detalle de escalera Esc. 1:20.-
- Planos de instalación sanitaria, gas y electricidad Esc. 1:100.-
- Planos de planta de estructura Esc. 1:100.-
- Planos de anuncios y vitrinas Esc. 1:50.-
- Obras funerarias Esc. 1:50.-
- 

#### **Artículo 10°): Tamaño y plegado de planos.**

**Formato mínimo:** 37 cm. ancho, alto 29,7 cm.;

**Formato máximo:** ancho 111 cm., alto 89,1 cm.

En el extremo izquierdo de la lámina se dejará una pestaña de 4 cm. x 29,7 cm. para encarpetar el expediente.-

Sea cual fuere el formato de la lámina una vez plegada, deberá tener, sin incluir la pestaña, la medida de la carátula que deberá quedar siempre al frente de la lámina.-

**Caratula:** La carátula se ubicará en el ángulo inferior derecho de la lámina, con el formato 18,5 cm. x 29,7 cm y se ejecutará de acuerdo al modelo conteniendo los datos allí indicados.-

Ver hoja anexa (caratula reglamentaria).-

#### **Artículo N°11): Tramites para la visación previa.**

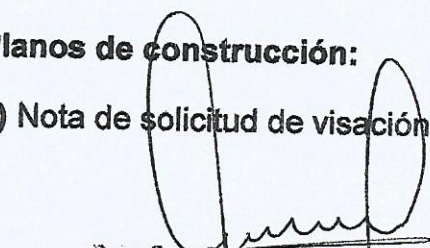
**Obligación de presentación previa:** Para solicitar Permiso de Obra o el registro de los planos de construcción nueva o conforme a obra, es requisito indispensable efectuar el trámite de visación previa.-

**Documentación necesaria:** Será condición para la recepción de la solicitud, que se presente la documentación indicada en documentación mínima.-

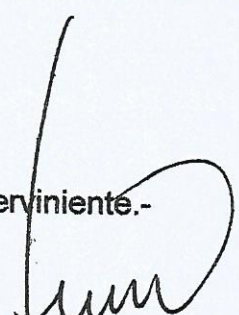
#### **Documentación mínima:**

##### **Planos de construcción:**

a) Nota de solicitud de visación firmada por el profesional interviniente.-

  
Sr. Soc. Gustavo Suarez  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



  
Sr. Carlos Grannau  
Intendente  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL





Municipalidad de Plaza Huincul



"Año del Centenario del Nacimiento del Gobernador Felipe Sapag"

- b) Plancheta catastral, número domiciliario, acompañada de la declaración jurada sobre la situación dominial y restricciones al dominio que consten en la escritura, con firma del propietario autenticada.-
- c) Certificado de libre deuda Municipal.-
- d) Acta de Constatación e Informe Técnico (solo en el caso que sea construcción existente, con o sin antecedentes).-
- e) Plano de arquitectura.-
- f) En obras de magnitud tales como construcciones con mayor cantidad de veinte (20) unidades locativas por parcela, supermercados, galerías, comercios, talleres, industrias, etc., se presentará el Certificado de factibilidad de servicio eléctrico extendido por la Cooperativa Copelco.-
- g) Reglamento de copropiedad para el caso de unidades funcionales.-

**Plano de Arquitectura. Contendrá los siguientes datos:**

**Plano de silueta y planilla de superficies:** éste plano y planilla se ubicarán en el módulo superior o izquierdo contiguo a la carátula.-

Se individualizarán las siluetas de las distintas plantas, en escala 1:250 acotadas, diferenciando las superficies construidas aprobadas, construidas a declarar, a construir y demolición con los mismos colores que se representa un plano de arquitectura. La planilla de balance de superficie se confeccionará según modelo.-

Ver hoja anexa (planilla de superficies, fig. 1).-

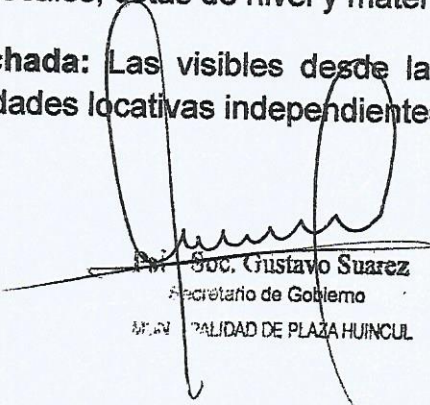
**Plano de conjunto:** se incluye cuando en el predio se proyectan varias edificaciones indicando los límites del predio (L.M. y E.M.), nombres de calles, ubicación acotada de las construcciones (distancia a L.M., E.M. y entre edificios) y cotas generales del lote, en escala 1:250 o 1:500.-

**Plano de planta:** por cada nivel incluirá E.M., L.M., numeración y designación de locales, sus dimensiones, espesor de muros, niveles de pisos, ubicación de los cortes, medidas de patio, proyección de salientes acotadas, proyección de tanque de reserva, vereda con su arbolado.-

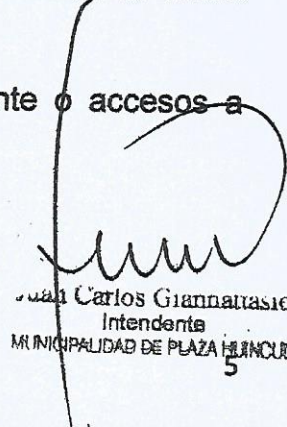
**Planta de techos:** conteniendo ubicación de tanque de reserva, chimeneas, desagües pluviales, conductos y vacíos.-

**Cortes:** dos como mínimo que permitan evaluar el proyecto, señalando altura de locales, cotas de nivel y materialización.-

**Fachada:** Las visibles desde la vía pública y vistas de frente o accesos a unidades locativas independientes desde espacios abiertos.-

  
Soc. Gustavo Suarez  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



  
Juan Carlos Giannattasio  
Intendente  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL





Municipalidad de Plaza Huincul

**Plaza Huincul**  
LA CIUDAD QUE TODOS QUEREMOS

"Año del Centenario del Nacimiento del Gobernador Felipe Sapag"

**Detalles de escalera:** contendrá planta con desarrollo de la escalera y corte indicando alzada, pedada, niveles, cotas y su materialización.-

**Planilla de iluminación y ventilación:** según modelo en vigencia.-  
Ver hoja anexa (planilla de iluminación, fig. 2).-

**Plano de estructuras e instalaciones:** Solo se presentaran estos en la instancia de visado final, en la denominada "Previa" no.-

**Artículo N°12): Visación final.** Para la Visación Final, se adjuntara todo lo solicitado en el tramite denominado "PREVIA" y se agregara la siguiente documentación:

**Plano de estructuras:** El o los planos de estructuras contendrán en detalle su armado estructural (bases, columnas, vigas, cubiertas). Su calculo será dentro de las normas actuales del CIRSOC.-

**Plano de instalación eléctrica:** El plano eléctrico tendrá en detalle su dimensionado de cables, cañerías y tablero seccional (disyuntor diferencial, Térmica magnética), ubicando las distintas bocas de alimentación, como también un diagrama unifilar desde el medidor, hasta los distintos circuitos que tenga el proyecto.-

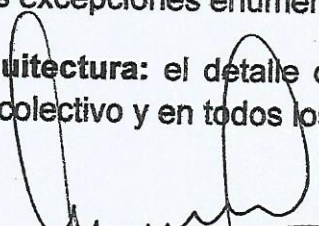
**Plano de gas:** Indicar el recorrido de su cañería, en color amarillo, desde el medidor, hasta los distintos artefactos, detallando su materialidad, diámetro, ventilación y el consumo de los artefactos.-

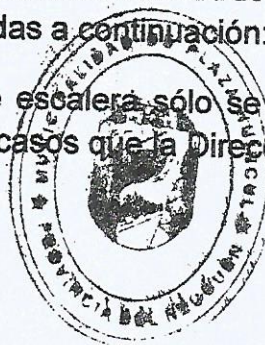
**Plano de instalación sanitaria:** En este se detallara todo lo que corresponda a la instalación de agua, materialización y diámetros en su recorrido desde la conexión a la red de agua, hasta los artefactos, indicado en color azul el agua fría, en color magenta el agua caliente y en color verde las ventilaciones, a este se le agregara un detalle del tanque de reserva y sus bajadas. También se plasmara en el mismo plano la cañería primaria y secundaria de cloaca, indicada en color marrón, detallando su materialización y diámetros, hasta la conexión de la red cloacal.-

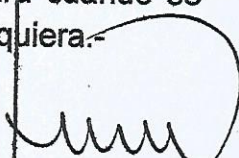
**Planos conforme a obra sin permiso:**

a) Se presentará lo indicado para los planos de construcción en a), b), c), d), e), f), y g), con las excepciones enumeradas a continuación:

**Plano de arquitectura:** el detalle de escalera sólo se presentará cuando se destine a uso colectivo y en todos los casos que la Dirección lo requiera.-

  
Pw. **GUSTAVO SUAREZ**  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



  
**Carlos Olanquasto**  
Intendente 6  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL





Municipalidad de Plaza Huincul



"Año del Centenario del Nacimiento del Gobernador Felipe Sapag"

**Plano de instalación sanitaria:** se indicarán los artefactos, ubicación de cámara de inspección y su ventilación, cámara séptica, pozo absorbente u otro sistema utilizado.-

b) I. Existiendo como mínimo una de las condiciones que se indican seguidamente, deberá presentarse una memoria en la que se demuestre la estabilidad de la construcción a las cargas estáticas y dinámicas. Esta contendrá verificación de losas, vigas, columnas, bases u otros elementos estructurales,  $\sigma$  de trabajo del suelo, de acuerdo con la reglamentación CIRSOC vigente a la fecha de presentación y las modificaciones o normas que reemplacen a dicha reglamentación.-

Construcción de uso público o colectivo. No se considera entre éstas a la vivienda multifamiliar.-

Construcción de tres o más niveles, computándose la planta baja y sótano si hubiere.-

Estructuras con luces en vigas o losas mayores o iguales a 5,00 m. de hormigón armado y 7,00 m. de madera o metálicas.-

Sobrecarga en entresijos mayores de 200 kg/m<sup>2</sup>., exceptuando los locales de uso habitual en viviendas que superen ese valor.-

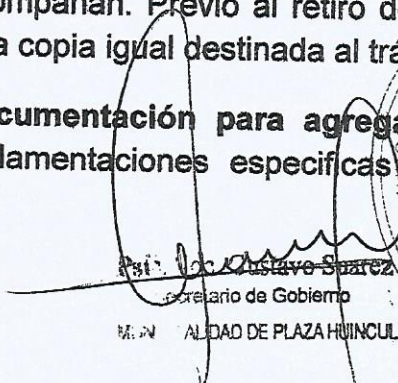
Usos o instalaciones consideradas peligrosas a juicio de la Dirección de Obras Particulares.-

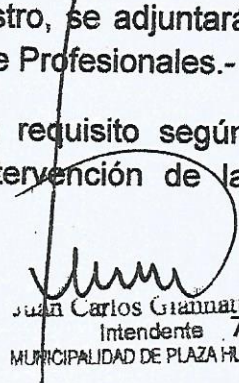
II. Para todas las construcciones, en las que no se dan las condiciones expresadas en el punto anterior, se presentará una memoria de inspección ocular firmada por el profesional responsable de la misma y conformada por el propietario. Esta expresará una conclusión o evaluación del estado de la construcción, teniendo en cuenta la existencia o no de patologías, considerando además la antigüedad aproximada de la edificación. Se dejará constancia en la memoria que las luces de estructuras y las sobrecargas son menores a las antedichas.-

III. Cuando los informes técnicos a criterio y bajo la responsabilidad del profesional interviniente sean negativos, se presentará el proyecto estructural de adecuación a las solicitudes correspondientes.-

Todos los planos se presentarán en una copia firmada por el propietario, responsable del relevamiento y responsable de los análisis técnicos que se acompañan. Previo al retiro de la previa visada para el registro, se adjuntará otra copia igual destinada al trámite en el Colegio o Consejo de Profesionales.-

**Documentación para agregar:** En los casos en que sea requisito según reglamentaciones específicas se agregarán planos con intervención de la

  
Gustavo Suarez  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL

  
Juan Carlos Giannalasio  
Intendente 7  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL





Municipalidad de Plaza Huincul



"Año del Centenario del Nacimiento del Gobernador Felipe Sapag"

Dirección de Bomberos o Licenciado en seguridad e higiene y memoria de las condiciones de seguridad contra incendio.-

**Artículo N°13): Curso del tramite:** En la Dirección General de Planeamiento y Obras Particulares se confeccionará el arancel de PREVIA, siendo condición para ello, exhibir la documentación indicada en " Documentación mínima" excepto el Certificado de libre deuda.-

Abonado el arancel se efectuará en la Dirección de Recaudaciones el trámite de libre deuda y en la Dirección de Catastro la solicitud de la plancheta catastral.-

Ingresada la documentación indicada en el Artículo N°11, la Dirección General de Planeamiento y Obras Particulares podrá realizar una inspección al predio, previo a la revisión de los planos y efectuará inspección cuando se declaren obras existentes.-

Se visará la PREVIA cuando no tenga observaciones y la copia no cuente con agregados o enmiendas.-

**Visación final:** Se presentara una nota firmada por el profesional interviniente, solicitando la visación final de los planos. En la Dirección General de Planeamiento y Obras Particulares se confeccionará el visado, siendo condición para ello, exhibir la documentación indicada en la presentación denominada "previa".-

**General:** Todos los planos se presentarán con carátula municipal del modelo que se anexa, en una (1) copia firmados por el propietario y el proyectista.-

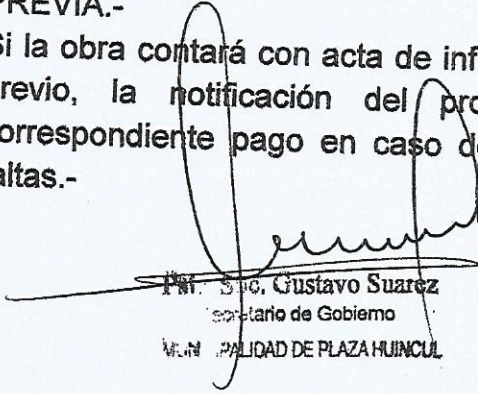
Una vez visada la previa o visación final, se procede su entrega al profesional interviniente, debiendo este reincorporar una copia del plano con la intervención del Colegio o Consejo de Profesionales, para su registro en dicha Dirección.-

**Artículo N°14): Previa observada.**

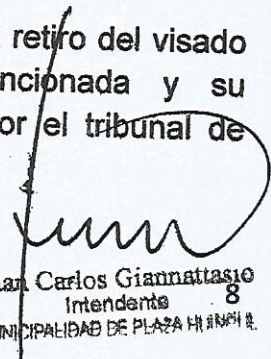
**Nueva presentación:** A la documentación requerida en el Artículo N°11 se agregará el juego observado en la instancia anterior.-

El plazo para efectuar la presentación de la segunda previa y sucesivas es de treinta (30) días y corre a partir de la fecha de la visación de la previa observada. Vencido el mismo se deberá reiniciar el trámite como nueva PREVIA.-

Si la obra contará con acta de infracción será condición para retiro del visado previo, la notificación del propietario en el acta mencionada y su correspondiente pago en caso de haber sido sancionado por el tribunal de faltas.-

  
Sr. Gustavo Suarez  
Secretario de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



  
Juan Carlos Giannattasio  
Intendente  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL





Municipalidad de Plaza Huincul



"Año del Centenario del Nacimiento del Gobernador Felipe Sapag"

**Artículo N°15): Derecho de visación.** A la primera presentación se abonará al momento de ingresar la documentación el 100% de los derechos de edificación, dispuestos en la Ordenanza Tarifaria vigente.-

En caso de que se efectuara una segunda se abonará el 50% de los derechos de edificación tomados en base a la categoría indicada anteriormente.-

Por cada presentación posterior a la segunda se abonará el 30% de los derechos de edificación calculados en base a la categoría indicada anteriormente.-

Cuando se inicia un nuevo trámite por estar la previa vencida, se abonarán nuevamente los derechos de visado.-

**Artículo N°16):Plazo de validez del visado previo.** El visado previo tendrá un plazo de validez de ciento ochenta (180) días corridos, vencido el mismo, se deberá efectuar nuevo trámite de PREVIA.-

**Artículo N° 17): De las inspecciones.**

**Acceso de los inspectores a la finca:** Los profesionales, empresarios, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada al edificio y facilitar la inspección de la obra a todo Inspector Municipal que acredite el carácter de tal, mediante comprobante que lo habilite.-

**Presencia del profesional o constructor de obra:** Toda vez que el Inspector lo requiera, con determinación de hora a tal efecto, el Profesional o Constructor tendrá la obligación de presentarse a la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito, mediante carta certificada, telegrama o cédula, con una anticipación no menor de dos (2) días. Habrá tolerancia de media hora por parte del Inspector y del Profesional o Constructor citado.-

**Documentación en obra:** En la obra deberán mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales, de detalle, de estructuras y el permiso de obra.-

La inspección podrá ordenar la inmediata suspensión de toda obra que no cumpliera con lo establecido en los artículos anteriores.-

**Artículo N°18): Obras sin permiso.** En la Dirección General de Planeamiento y Obras Particulares ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse el Permiso de Construcción. El propietario de una Obra ejecutada sin Permiso, total o parcialmente aún cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar el respectivo expediente de obra, con todas las formalidades que este Decreto especifica. En este caso la presentación del

Pto. Sec. *Asstano Suarez*  
Secretaría de Gobierno  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



*Juan Carlos Chianuzzi*  
Intendente 9  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



## PLANILLA DE SUPERFICIES

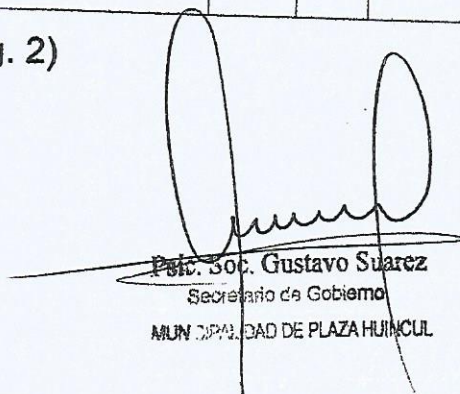
CLASE DE OBRA	SUPERFICIE	P. BAJA		P. ALTA		TOTAL	
		Cubierta	Semicub. 100%	Cubierta	Semicub. 100%	Cubierta	Semicub. 100%
EXISTENTE CON ANTECEDENTES	CONSTRUIDA						
EXISTENTE SIN ANTECEDENTES	A EMPADRONAR						
NUEVA	A CONSTRUIR						
TOTAL							
DEL TERRENO							
LIBRE							

(Fig. 1)

## PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION

LOCALES		AREA m2	ILUMINACION			VENTILACION			OBSERVACIONES
N	DESIGNACION		Coef.	s/calculo	s/proyecto	Coef.	s/calculo	s/proyecto	
1									
2									
3									
4									

(Fig. 2)

  
**Pol. Soc. Gustavo Suarez**  
 Secretario de Gobierno  
 MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



  
**Juan Carlos Giannattasio**  
 Intendente  
 MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL



4.00

18.50

1.00

1.00

1.00

7.25

1.50

7.00

29.70

2.30

4.15

6.50

1.00

# MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL

OBRA:

DESTINO:

PROPIEDAD DE:

UBICACION:

PLANO DE:

ESCALA:

DATOS CATASTRO:

LOTE:

MANZ.:

CH.:

CIRC.:

DPTO:

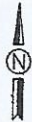
SEC:

PARC.:

SUBP.:

CROQUIS DE UBICACION:

El registro de los planos no implica la habilitacion de los locales



Firma del propietario

Domicilio

Firma proyecto y calculo

Domicilio

Firma director de obra

Domicilio

Firma constructor

Domicilio

SUPERFICIES:

Sup. Parcela:  
Sup. Existente:  
Sup. a Construir:  
Sup. Libre:

INDICADORES URBANOS

ZONA:

CODIGO ADOPTADO

F.O.S.

F.O.T.

Ancho de acera:

Ancho de calle:

INTERVENCION DE COLEGIO

INTERVENCION MUNICIPAL



Juan Carlos Giannattasio  
Intendente  
MUNICIPALIDAD DE PLAZA HUINCUL