

LA MUNICIPALIDAD DE FIRMAT HA SANCIONADO LA ORDENANZA Nº 1168

VISTO:

La necesidad de permanente actualización que merece el Código de Edificación; y,

CONSIDERANDO:

Que constantemente surgen variantes en los diversos aspectos que en él se reglamentan.-

Que en tal sentido es recomendable adecuar las normas vigentes a nuevas situaciones, perfeccionar los mecanismos administrativos, otorgándole forma legal.-

Que asimismo, es necesario mantener disposiciones vigentes en el Código actual y ordenanzas anteriores, compaginando y ordenando sus textos, a fin de obtener un cuerpo único y ordenado.-

Que a tal efecto se ha procedido a elaborar por área técnica el correspondiente proyecto de los siguientes tramos del referido Código:

- a) Capítulo 1. DENOMINACIÓN / OBJETO / TERMINOLOGÍA
- b) Capítulo 2. TRAMITES / DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS /
REGULARIZACION

Por todo ello, el **HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE FIRMAT** en uso de sus facultades y atribuciones, ha sancionado la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTÍCULO 1º: Modifícanse los CAPITULOS 1. y 2. del Código de Edificación vigente, cuyos textos quedarán redactados de la siguiente forma:

CODIGO DE EDIFICACION DE LA MUNICIPALIDAD DE FIRMAT

- 1. **DENOMINACION / OBJETO / TERMINOLOGIA**
- 1.1. Las presentes disposiciones serán conocidas como CODIGO DE EDIFICACION DE LA MUNICIPALIDAD DE FIRMAT.
- 1.2. El CODIGO establece las pautas que se han de observar en materia de edificación y refieren específicamente a la construcción, refacción, ampliación

y demolición de edificios de propiedad privada o pública, quedando igualmente encuadradas - en los aspectos que los alcancen- las obras de infraestructura en general, las de índole funeraria y toda otra que por analogía resulte asimilable.

1.3. A partir de la vigencia del CODIGO quedarán automáticamente anuladas todas las disposiciones anteriores que en forma total o parcial, se opongan o contradigan sus prescripciones.

1.4. Serán objetivos fundamentales del CODIGO:

a) Asegurar la calidad en el diseño, el uso de los materiales y la provisión de obra de mano en la construcción de edificios a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad acorde a su destino, con garantidas condiciones de iluminación y ventilación natural; dimensionamiento mínimo de locales, circulaciones y medios de salida; provisión de agua potable, eliminación de aguas servidas, cloacales y residuos en general, eliminación del efluente industrial; preservación adecuada ante los agentes climáticos en materia de hidraulicidad y aislación térmica; prevenciones contra incendio; y todo otro aspecto que contribuya al referido objeto.

b) Prever adecuadas normas de dimensionamiento de los distintos elementos constitutivos de la obra - estructurales, de cerramiento o división, de sus instalaciones - a fin de lograr correctas condiciones de funcionamiento, su integridad física y la resistencia óptima a las distintas sollicitaciones de uso o producidas por agentes externos.

c) Establecer pautas para la actividad de la construcción en obras privadas, de infraestructura, equipamiento urbano, o tareas de urbanización las que en este último aspecto estarán sujetas además a las respectivas normas de planeamiento urbano y rural.

d) Dictaminar normas técnicas oficiales de aplicación obligatoria en todos los aspectos que atañen a la construcción y arbitrar los medios para el control de su cumplimiento.

1.5. Estará obligada al cumplimiento del CODIGO DE EDIFICACION, toda persona física o jurídica que resulte propietaria, constructora o actuante habilitado para el ejercicio profesional en tareas para las que posea incumbencia, referidas al proyecto, cálculo estructural, dirección, conducción técnica y ejecución de las obras.

1.6. TERMINOLOGIA

1.6.1. A los fines de la interpretación de las presentes normas se adoptará la siguiente terminología y el respectivo significado que se indica:

ACERA Sector de vía pública destinado a circulación peatonal. Vía peatonal.

ALTURA Cota o coeficiente –según los casos- que indica la altura máxima o mínima reglamentaria que debe observar un edificio con respecto a la cota de terreno o cordón según establezca.

AMPLIACION Construcción en un edificio existente que incrementa su superficie cubierta.

AREA Cada uno de los sectores territoriales que se definen en la zonificación.

- BASAMENTO** Sector de edificio, generalmente con características de continuidad física que configura una base o plataforma a partir de la cual emerge la torre edificada.
- CALZADA** Sector de vía pública destinado a circulación vehicular. Vía vehicular.
- CENTRO DE MANZANA (C.M.)** Servidumbre de no edificar, o de edificar con ciertas limitaciones, ubicado y dimensionado con relación al tamaño y forma de la propia manzana donde se lo ubica.
- CERTIFICADO** Constancia escrita refrendada por funcionario municipal de competencia.
- **de Uso:** Certificando la condición reglamentaria o conformidad del uso del suelo.
 - **de Datos Catastrales:** correspondientes a la identificación de ubicación física de un inmueble registrado en la Municipalidad.
 - **Final de Obra:** referente al grado de terminación, avance de los trabajos y/o habilitación de una obra.
 - **Numeración Oficial:** que indica la asignación numérica por la Municipalidad a un inmueble, para la identificación de sus ingresos, en relación a su localización con respecto a la longitud de la calle y de la cuadra donde se ubica.
- CODIGO** Conjunto ordenado de normas.
- **de edificación:** Código de edificación Municipal - C.E.M. - que reglamentan los aspectos referentes al proyecto, cálculo resistente, dirección de obra, conducción técnica, trámite administrativo de permiso de edificación, construcción, prevenciones y todo lo atinente a la construcción de edificios y temas vinculados a esta actividad que resulten atinentes a la función municipal.
 - **de Ordenamiento Territorial** - C.O.T.- Normativas destinadas a establecer mecanismos ordenadores, implementando los aspectos administrativos de gestión y control para su correcta materialización en lo referente a la división, zonificación, ocupación y uso del suelo.
- CONCESION** Acción y efecto de conceder. Otorgamiento a un tercero de facultad exclusiva para prestar, producir o distribuir determinada actividad o servicio bajo condiciones previamente establecidas.
- **precaria (en materia de uso del suelo):** Autorización transitoria con plazo definido, para el Uso No Conforme del suelo en vinculación con el C.O.T.
- CONSTRUCCION** Edificio en proceso de materialización. Puede aplicarse también a edificios existentes.
- COTA** Dimensión. Medida.
- **nivel, de:** valor numérico que indica la altimetría de un punto con referencia a otro.
 - **cordón, de:** nivel del cordón de pavimento en coincidencia con el eje.

DENSIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • parcela, de: cota de cordón. Nivel de cordón. <p>Relación entre población y superficie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • población bruta: la relación de la población de una zona o área determinada y su superficie total. • Población neta: relación entre la población de una zona o área determinada y la superficie de sus espacios edificados, exceptuando vías públicas y espacios verdes ó libres pertenecientes al dominio público.
DOMINIO PUBLICO	Aplicase a tierras pertenecientes al Municipio y destinadas al uso público. En general: conjunto de cosas afectadas al uso directo de la comunidad, referido a un ente administrativo de base territorial.
EQUIPAMIENTO	<p>Conjunto de cosas o equipo necesario a un determinado fin o función.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comunitario: Los edificios o espacios destinados a usos de la comunidad. • Urbano: Infraestructura. Conjunto de instalaciones y su respectivo equipamiento, destinadas a prestar servicios a concentraciones de tipo urbano.
ESPACIO	<ul style="list-style-type: none"> • libre: sector no ocupado por edificios y destinado al uso público. • público: destinado a uso público, generalmente - pero no necesariamente - libre. • verde: espacio público destinado a parque o plaza. • urbano: el ocupado por un asentamiento de tipo urbano.
FONDO	<ul style="list-style-type: none"> • edificio, de: línea final de ocupación de un edificio con relación opuesta a su frente. • lote , de: el espacio sin edificar en una parcela, comprendiendo entre el lindero de fondo, sus laterales y la línea final edificada. • dimensión de: medida de la parcela desde la línea de frente hasta la de su contrafrente, tomada en forma perpendicular a la primera.
FOS	Factor de Ocupación de Suelo: Relación entre la superficie de la proyección de un edificio sobre el terreno y la superficie total de la parcela.
FOT	Coeficiente que aplicado sobre la superficie de lote da como resultado la superficie total edificable.
FRENTE	<ul style="list-style-type: none"> • edificio, de: vista frontal desde la vía pública. Límite frontal - con respecto a la Línea Oficial o Municipal - del inmueble construido en una parcela.
GRAFICO	Nomenclatura identificatoria de lote ó parcela.
INTERES PUBLICO	Corresponde al beneficio general de un grupo social o comunidad, cuya obtención satisface para él la solución a una necesidad prioritaria o, por lo menos, importante. El interés público reviste prevalencia con respecto al individual.
LOCAL	Espacio unitario, cubierto y cerrado, parte de un edificio.

- **Dudosa clasificación:** que no se encuentra en el listado reglamentario y cuya clasificación definitiva queda sometida a la autoridad de competencia.
- **Especial:** Local principal con requerimientos especiales.
- **Principal,** cada uno de los locales donde se produce permanencia prolongada de personas.
- **Secundario,** cuando la estancia o permanencia de personas es breve y limitada a funciones auxiliares o de servicio.

LINEA

Traza que establece un límite conforme a las siguientes definiciones:

- **Basamento,** de: (externa/interna) que delimita el frente o el fondo, según corresponda, del basamento de un edificio en torre.
- **Contrafrente,** de: en un predio, límite posterior de la superficie edificable ,en sentido contrapuesto a la Línea Oficial.
- **Divisoria:** que indica el deslinde lateral o posterior de un predio.
- **Edificación,** de: que delimita en una parcela el espacio edificable frontalmente con respecto a la Línea Oficial o Municipal, generalmente paralela a esta última.
- **Esquina,** de: Idem “de Ochava”. Delimitadora de la superficie edificable, frontalmente y en planta baja, determinando una servidumbre “de no edificar”, en ochava con respecto a ambos frentes.
- **Frente interno,** de: Idem “de Contrafrente”.
- **Frente,** de: Idem “de Edificación”.
- **Fondo,** de: (divisoria) la que indica el deslinde posterior entre dos parcelas.
- **Medianera:** (Eje Medianero) correspondiente a un muro medianero, es decir cuando liquidado ese derecho, el muro está en condominio, e indica el deslinde entre dos parcelas en coincidencia con la línea divisoria.
- **Municipal:** que indica el deslinde entre el espacio público y el privado.
- **Oficial:** Línea Municipal.
- **Ochava:** La perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos líneas oficiales de un lote en esquina, observando la dimensión indicada por las normas y que delimita la separación del área edificable de la parcela con respecto a la prolongación de ambas líneas.

LOTE

Parcela. Predio. Fracción indivisa de terreno, uno – por lo menos - de cuyos lados, la vincula a la vía pública o a otra fracción de terreno, vinculada a su vez con aquélla.

- **Esquina,** en: cuando dos de sus lados que son adyacentes –como mínimo- lo vinculan con el espacio público.
- **Intermedio:** ubicado con frente a espacio público entre dos parcelas.
- **Interno:** el que está vinculado a espacio público sino por medio de pasillo de uso común o exclusivo; o bien, por medio de otra parcela frontera a espacio público.
- **Frontero:** que tiene uno o más lados con frente a espacio público.

	<ul style="list-style-type: none"> • Medianero: el que comparte un eje medianero con otro. • Lindero: el lote colindante, el vecino inmediato.
LOTEO	Parcelamiento. Acción y efecto de dividir o subdividir el suelo en varias unidades de ocupación de dimensiones reglamentarias, con o sin generación de nuevas vías públicas sin otro tipo de previsiones en lo referente al equipamiento urbano, comunitario o a disposiciones urbanísticas especiales.
MURO	<ul style="list-style-type: none"> • divisorio: el que coincide con la línea de deslinde de dos parcelas o unidades de ocupación. • exterior: que limita un edificio con el medio ambiente. • interior: que separa dos locales pertenecientes a un mismo edificio. • medianero: el muro divisorio a partir del momento que se liquidan los derechos de medianería quedando así en copropiedad.
NIVEL	<p>Dato altimétrico.</p> <ul style="list-style-type: none"> • cordón, de: Cota de nivel. Altura del cordón de pavimento existente o proyectado tomando en coincidencia con el eje de la parcela y referida a un punto fijo conocido. • parcela, de: Cota de lote. Nivel de lote. Nivel de cordón. • suelo natural, de: altura del terreno en las condiciones en que se encuentra, tomada en un punto convencional y referida a un punto fijo conocido. • Piezométrico: Se refiere al nivel de las aguas subterráneas (m/snm)
PARCELA	Lote.
PARED	Muro. Tabique.
PATIO	<p>Espacio sin cubierta destinado a iluminación y ventilación natural de los edificios.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contrafrente, de: el que se ubica en el fondo de un lote. • Frente, de: espacio abierto en el frente de un lote como resultado del retiro del edificio. • Interior: el que está rodeado, o, por lo menos en tres de sus lados se ubican locales de un mismo edificio. • Reglamentario: el que observa como mínimo las dimensiones prescriptas en el C.E.M.
PATIO LIBRE	En un edificio, nivel o planta sin cerramientos que permite interrelacionarse con el tejido urbano.
POLIGONO	Parcela. Lote.
PREDIO	Parcela. Lote.
PROFESIONAL	Generalmente se refiere al habilitado con incumbencia legal para ejercer una determinada función y que asume la responsabilidad conforme a las normas.
RECICLAJE	Adaptar un edificio a un nuevo ciclo de funcionamiento. Reconversión.

- RECONSTRUCCIÓN** Volver a construir un edificio en forma parcial o total.
- REFACCION** Reparación realizada a un edificio o instalación.
- REFUNCIONALIZACION** Reciclaje. Reconversión.
- RESERVA** Afectación. Disposición normativa por la que prescribe algún acto reglamentario con respecto a un bien o parcela, afectando su uso o disponibilidad en alguna medida.
- **Espacio libre:** la efectuada con destino al uso público de diversa índole.
 - **Espacio verde:** la que si bien es destinada al uso público, se prescribe su destino exclusivo a parque o plaza.
 - **Jardín,** de: cuando a raíz de un retiro reglamentario de línea de edificación se establece un espacio verde en terrenos privados.
 - **No-edificar,** de: cuando no se permite reglamentariamente la construcción de edificio en una determinada área, parcela o fracción de éstas.
 - **Ochava,** de: la servidumbre de no edificar dispuesta para las ochavas reglamentarias.
- RETIRO** Disposición reglamentaria que establece una nueva línea para la construcción de edificios o para el desplazamiento de cercos de frente. Espacio resultante entre la antigua y la nueva línea propuesta o exigida.
- **Obligatorio:** cuya obligatoriedad está dispuesta por las disposiciones reglamentarias.
- SERVIDUMBRE** El espacio aéreo, a nivel, o subterráneo, afectado a un fin o servicio determinado; derecho que limita el dominio de un predio.
- USO** Destino funcional que se adjudica a un local, edificio, espacio, predio, en forma total o parcial.
- Se prescinde de la definición de cada actividad en razón de tratarse de prácticas habituales derivadas de la función y la costumbre cuyo significado corresponde al que le asigna el lenguaje corriente.
- **Accesorio:** el complementario o auxiliar de otro principal, destinado a satisfacer funciones necesarias a su desarrollo.
 - **Calidad del,** uso: características, condiciones o atributos que configuran la modalidad de uso.
 - **Conforme:** acorde, o compatible sin objeciones con las disposiciones del Código de Ordenamiento Territorial.
 - **Condiciona:** Sujeto a cumplir ciertos requisitos conforme a la disposición municipal.
 - **Diario:** que se practica diariamente, en horarios y secuencias de rutina.
 - **Esporádico:** cuya continuidad, con cierta regularidad o no, sufre interrupciones que superan el ciclo diario. Aplícase p.e. a viviendas de fin de semana.
 - **Frecuente:** cuando la actividad se desarrolla con una periodicidad que observa cierto grado de asiduidad sin alcanzar un ritmo diario.

- **Incompatible:** que posee atributos con respecto a otro uso que imposibilitan su aplicación simultánea en un mismo ámbito.
- **Inocuo:** que no provoca perturbaciones, interferencias, incomodidades y/o molestias de cualquier índole en el área de su localización.
- **Molesto:** contrariamente al inocuo, es aquel que genera perturbaciones, interferencias y/o incomodidades sin alcanzar a resultar nocivas o peligrosas.
- **Nocivo:** el que produce emanaciones, efluentes, residuos o algún tipo de efecto o alteración que resulte perjudicial a personas y/o ecosistema.
- **No conforme:** aquel que se practica aún en desacuerdo con el Cuadro de Compatibilidad de Uso del Suelo, autorizado según la prescripciones del C.O.T.
Comprende esta definición el USO VIGENTE.
- **No permitido:** cuya práctica no se autoriza por el C.O.T. bajo ningún concepto.
- **Peligroso:** el que somete la integridad de las personas, edificios y/o ecosistema a serio riesgo.
- **Permitido:** aquel cuya práctica se autoriza por el C.O.T. sin objeciones.
- **Principal:** el generador de la actividad básica más importante, al que se subordinan, y del que se derivan las demás.
- **Público:** El que se hace de un espacio público o perteneciente al dominio público.
- **Requerido:** el que se considera complemento necesario de un uso principal con el objeto de satisfacer una demanda reglamentaria para asegurar el funcionamiento y evitar molestias o interferencias.
- **Tipología de usos:** Categorización, catalogación de usos territoriales según las normas.
- **Vigente:** llámase al USO NO CONFORME desarrollado en un inmueble a la fecha de aplicación del C.O.T., que si bien no resulta totalmente compatible con sus disposiciones puede autorizarse su localización dentro de las prescripciones.

SUBDIVISION División del suelo. Dividir una parcela existente en dos o más unidades de Uso.

SUB-AREA En zonificación: cada una de las fracciones o sectores en los que se subdivide un área.

SUPERFICIE

- **Cubierta:** la sumatoria de los respectivos polígonos o áreas cubiertas y semicubiertas de un edificio en su proyección horizontal.
- **Edificable:** la que se permite edificar como máximo, por aplicación del coeficiente reglamentario de ocupación total. (FOT).
- **Edificada:** superficie cubierta.

	<ul style="list-style-type: none"> • Semicubierta: denominación al área de los sectores de un edificio cubiertos por aleros, galerías o marquesinas, tomada en su proyección horizontal.
TABIQUE	Pared delgada que separa dos locales de un mismo edificio.
TEJIDO URBANO	El juego o interrelación entre las distintas componentes del sistema urbano.
TITULARIDAD	Ejercicio de la propiedad de una cosa con constancia legal. <ul style="list-style-type: none"> • Dominio, de: registrar una persona, el dominio o inscripción de la propiedad a su nombre. • Uso, de: registrar una persona la inscripción oficial de un uso a su nombre.
TORRE	Cada uno de los volúmenes edificados de un edificados de un edificio que con cierta esbeltez emerge sobre el basamento y cuyas caras salvan la distancia mínima reglamentaria con respecto a otras edificaciones o parcelas.
UNIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Funcional: el total o parcial de un edificio que dispone y satisface por lo menos de los requisitos reglamentarios –por lo menos- mínimos e indispensables para desarrollar una determinada función o actividad. • Sanitaria: Grupo sanitario. Pabellón sanitario. Sector de edificio destinado a instalaciones sanitarias. • Uso, de: Unidad funcional.
URBANIZACION	Fraccionamiento del suelo o parcelamiento acompañado de características físicas y disposiciones complementarias de tipo urbanístico.
VEREDA	Franja de vía pública destinada a la circulación peatonal. <ul style="list-style-type: none"> • Jardín: dentro de la vereda pública de suficiente dimensión, la franja destinada a espacio verde.
VIA PUBLICA	En el espacio público los sectores destinados a circulación. <ul style="list-style-type: none"> • Peatonal: destinada al uso exclusivo de peatones. • Vehicular: destinada al transporte automotor y otros vehículos.
VIVIENDA	<ul style="list-style-type: none"> • Apareadas: En espejo. Distribuidas por pares en el terreno, compartiendo cada par de ellas un muro divisorio en común y quedando las plantas invertidas con respecto a ese eje divisorio común. • Colectiva: Multifamiliares. • Duplex, en: viviendas resueltas en dos niveles por cada unidad. • Multifamiliares: grupo de viviendas resuelto en un edificio. • Transitoria: de uso esporádico. Aplicable a las viviendas destinadas a fin de semana. • Unifamiliar: Individual. Resuelta en planta baja o en dúplex manteniendo individualidad de parcela, vinculación con la vía pública y con respecto a la prestación de servicios. • Uso esporádico: de uso transitorio. Fin de semana.
VOLUMEN	

- **Edificable:** adecuado a las normas la estimación volumétrica de un edificio que, como máximo, está permitido construir en un determinado predio.
- **Edificado:** el volumen de un edificio realmente construido.
- **No-conforme:** el total o parcial de un edificio cuyo uso no concuerda con las compatibilidades establecidas por el C.O.T.

ZONIFICACION En la disciplina del planeamiento la distribución y delimitación de zonas de una jurisdicción o territorio, estableciendo las pautas de localización de los distintos usos a que pueden afectarse, en relación a sus correspondientes grados de compatibilidad.

2. TRAMITES / DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS / REGULARIZACION

- 2.1. A fin de realizar construcciones, ampliaciones, demoliciones, excavaciones y refacciones en edificios privados u oficiales, obras funerarias, ornamentales, de infraestructura, urbanismo o toda tarea que signifique alterar el estado físico existente en un inmueble o espacio urbano, deberá solicitar con carácter previo a la iniciación de los trabajos la autorización municipal correspondiente.
- 2.2. El legajo técnico a tramitar será refrendado por el Propietario y los Profesionales actuantes como Proyectista, Calculista, Conductor Técnico y/o Director de Obra. Será refrendado asimismo por el constructor – que desempeñe las tareas de ejecución - quien deberá ser Profesional habilitado o encuadrarse en lo dispuesto en el capítulo 3., para asumir la responsabilidad y ajustarse a las presentes disposiciones.
- 2.3. A los fines de la verificación de incumbencia de título y compatibilidad profesional la documentación requerida, previo a su presentación en la Municipalidad deberá ser intervenida por el Colegio profesional de competencia.
- 2.4. La Municipalidad, luego de la verificación de datos catastrales y personales de Propietario y Profesionales, así como de la observancia de las normas reglamentarias exigidas por el CODIGO, procederá a aprobar el legajo y autorizar la iniciación de los trabajos. Al respecto, si hubiere lugar, se formularán por medio del Departamento de Obras Privadas las observaciones correspondientes, debiendo el solicitante ajustarse a ellas, sin cuyo requisito no se extenderá la aprobación definitiva.
- 2.5. Serán responsables del cumplimiento del trámite de edificación el Propietario y el Profesional actuante como proyectista. Los Contratistas, Empresas Constructoras, sus titulares, y/o Profesionales habilitados, representantes técnicos vinculados a las tareas de ejecución serán solidariamente responsables con aquellos por la iniciación y/o continuación – ante la indicación municipal de paralización de obra - de trabajos de construcción en forma clandestina. Las multas y sanciones prescriptas por el CODIGO podrán ser aplicadas indistintamente a cada una de las partes intervinientes o podrán repetirse a cada una de las que se hubieren detectado como responsables de la infracción. Los profesionales sancionados podrán quedar inhabilitados temporariamente para el ejercicio profesional y se abstendrán, durante el período que la Municipalidad indique, de iniciar trabajos

- dentro de la jurisdicción que no contaren con la especial autorización oficial, bajo pena de hacerse pasible a las sanciones previstas por reiteración de falta.
- 2.6. Las infracciones al presente CODIGO serán penalizadas conforme a los procedimientos y montos que se indican en el artículo 2.33.
Como consecuencia de la iniciación de trabajos sin la pertinente autorización municipal, el Departamento de Obras Privadas tendrá facultades para ordenar la interrupción de las obras. Igual temperamento se adoptará en casos de evidentes irregularidades en el proceso de construcción o cuando por cualquier razón se vea amenazada la seguridad o integridad de las personas.
Los casos de interrupción revestirán carácter cautelar y la orden de paralización de trabajos ha de ser inmediata e improrrogable hasta tanto el Departamento dictamine si la construcción reviste deficiencias técnicas o reglamentarias. En el mismo acto se requerirá del Propietario, Contratista o Profesional responsable, si lo hubiere, la documentación técnica utilizada, a fin de proceder a su verificación. La opinión técnica que merezca tal procedimiento se incluirá en el dictamen.
- 2.7. Esta información deberá ser emitida dentro de las 24 horas de constatada la infracción. Los gastos en obra o gabinete que se originen a la Municipalidad a raíz de las verificaciones que deba realizar, tareas de prevención, movilización de equipos o personal serán liquidados al Propietario. De no existir necesidad de estudios especiales, se liquidarán los gastos administrativos y la incidencia correspondiente al personal técnico afectado a la tarea de verificaciones en obra y análisis de documentación.
- 2.8. El mínimo importe a liquidar por estos conceptos será el equivalente a un día de tarea profesional por cada técnico municipal interviniente, conforme a los valores vigentes a la fecha de sanción, establecidos por el respectivo Colegio profesional, con mas los gastos generales y administrativos que la Municipalidad liquide.
- 2.9. De no identificarse profesional responsable, el Propietario deberá designarlo inmediatamente y comunicar por escrito a la Municipalidad.
- 2.10. Cuando se detecten anomalías en la construcción, deficiencias en la documentación técnica o ausencia de ésta, quedan obligados los responsables a efectuar las enmiendas del caso, sin cuyo requisito no se extenderá el consentimiento para la continuación de tareas.
- 2.11. En caso de no arrojar observaciones el dictamen oficial, la Municipalidad podrá autorizar la continuidad de los trabajos, condicionada a la presentación del Legajo Técnico Municipal, en un término no mayor de quince días corridos. El incumplimiento de esta última disposición habilita la interrupción de obra hasta la definitiva presentación del expediente.
- 2.12. Cuando fehacientemente se comprobara la participación de un Profesional habilitado en el desempeño de cualquiera de las tareas técnicas de competencia, en la iniciación o construcción de obra en forma clandestina serán informados automáticamente al Colegio Profesional de competencia.
- 2.13. Una vez otorgada la aprobación del Legajo se liquidarán los derechos fijados por la Ordenanza vigente, que el tramitante deberá abonar con carácter previo a la iniciación de actividades en obra y dentro de un termino que no superará los treinta días corridos a contar de la fecha de liquidación.
- 2.14. Por cada trámite la Municipalidad proveerá al solicitante de dos ejemplares de carpeta tipo, en la que constarán datos de dominio y ubicación del predio, datos

personales del propietario y de los profesionales actuantes. Al efecto de la correcta inclusión de datos, la Municipalidad emitirá juntamente con las mencionadas carpetas, el correspondiente CERTIFICADO DE DATOS CATASTRALES, donde se consignará toda la información necesaria para el cumplimiento del trámite. La Municipalidad exigirá Certificado de Amojonamiento emitido y suscripto por profesional con título habilitante.-

2.15. En caso de no contar el inmueble con su registro actualizado, el solicitante agregará a la presentación el correspondiente TITULO DE DOMINIO, BOLETO DE COMPRA-VENTA o cualquier otra documentación que acredite fehacientemente la titularidad del inmueble.

2.16. El LEGAJO TECNICO se integrará con los siguientes elementos:

2.16.1. Plano de arquitectura:

- a) Carátula tipo
- b) Plantas, en escala 1:100
- c) Cortes, en escala 1:100
- d) Vistas, en escala 1:50
- e) Croquis de superficie, en escala 1:200 ó 1:500

Todos los elementos estarán correctamente acotados, indicando dimensiones de locales, espesores de tabiques, muros, entrepisos, techos y niveles de solados.

Se presentará un original en tela, o película translúcida y 3 copias heliográficas.

2.16.2 Plano de estructura resistente:

- a) Planta de estructura, en escala 1:100
- b) Planillas de estructura, correspondiente a Fundaciones, Bases, Columnas, Vigas, Losas, de acuerdo al modelo requerido por el Código.

Se presentará un original en tela, película o papel vegetal, traslúcido y dos copias heliográficas.

Cuando las dimensiones del trabajo lo permitan, estos elementos podrán incluirse en la lámina anterior. A requerimiento Municipal deberá proveerse también memoria de cálculo.

2.16.3 Plano de instalaciones sanitarias:

- a) Planta de provisión y distribución de agua potable, escala 1:100.
- b) Eliminación de líquidos cloacales y pluviales, agregado a la planta anterior.
- c) Planta de techo, indicando el sentido de escurrimiento del líquido pluvial y bocas de desagüe.

En estas láminas se indicarán la ubicación de conexiones a redes externas, bombeador, pozo negro, los distintos artefactos, trazado, diámetro y material de cañerías de aprovisionamiento y descarga de acuerdo a las normas vigentes.

2.16.4 Tanto el original reproducible, cuanto las copias heliográficas deberán colorearse a fin de identificar los distintos elementos del legajo. Los colores convencionales a adoptar serán:

2.16.5 EDIFICIOS EXISTENTES: muros en color negro. Se indicarán en su totalidad las mejoras existentes en el predio aún cuando contaran con permiso anterior de edificación. Se señalará además el número de permiso o sellado y fecha en el que se tramitara su construcción.

- 2.16.6 EDIFICIO A REGULARIZAR: grisado en líneas oblicuas negras. Se considerará edificio a regularizar toda mejora construida, que en forma total o parcial no hubiere sido oportunamente declarada a la Municipalidad.
- 2.16.7 EDIFICIO A CONSTRUIR: carmín.
- 2.16.8 EDIFICIO A DEMOLER: amarillo.
- 2.16.9 INSTALACIONES: en construcciones de planta baja solamente, las instalaciones sanitarias se indicarán en los colores propios del dibujo o copias. Cuando el edificio tenga por lo menos un piso alto, se adoptarán los colores y símbolos indicados por las normas reglamentarias vigentes:
- 2.16.10 **En provisión de agua potable**
- Cañería para provisión de agua fría de alimentación a T.R.: Azul, línea llena.
 - Cañería para provisión de agua fría de bajada a distribución artefactos: Azul, línea de trazos.
 - Cañería para provisión de agua caliente, salida calentador a distribución artefactos: Rojo, línea de trazo.
- 2.16.11 **En sistema de desagües cloacales**
- Cañerías, piezas especiales y artefactos principales: Rojo, línea llena.
 - Cañerías, piezas especiales y artefactos secundarios: Siena o marrón línea llena.
 - Cañerías o conductos de ventilación: verde, línea llena.
- 2.16.12 **En sistema de evacuación líquidos pluviales:**
- Cañerías, piezas especiales de eliminación: amarillo.
 - Cañerías de ventilación: siena ó marrón.
- 2.17 Obras existentes a conectar al servicio cloacal: el interesado deberá gestionar ante la Municipalidad la correspondiente documentación - según artículo 2.18. - para presentar al ente prestador de competencia sin cuyo requisito, éste no dará curso al trámite de conexión.
- 2.18 La Municipalidad no extenderá certificación alguna, si el inmueble en cuestión no estuviere al día con la declaración de las mejoras existentes, mantuviere alguna deuda con ella, o se encontrare en falta reglamentaria, hasta tanto el Propietario no regularice la situación.
- 2.19 A los fines de la provisión de los distintos servicios a sus futuros usuarios, los entes prestadores requerirán del solicitante la correspondiente constancia de autorización municipal. A tal efecto la Municipalidad extenderá las siguientes certificaciones:
- 2.20 En el caso de obras nuevas a construir, cuando se solicita el servicio para construcción: CONSTANCIA DE APROBACIÓN MUNICIPAL DE PLANOS.
- 2.21 En edificios existentes ú obras terminadas y en condiciones de habilitarse, para conexión de servicio domiciliario: CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACION.
- 2.22 Los organismos prestadores de servicios en general (proveedores de energía eléctrica, gas natural, agua potable, servicio cloacal ú otros), se abstendrán de iniciar expediente alguno referido a la solicitud de conexión o prestación de servicio para la construcción de un inmueble, o la correspondiente conexión para el servicio domiciliario, si el Propietario o quien lo represente no cumple con el requisito de presentación de la correspondiente constancia emitida por la Municipalidad.
- 2.23 **Cómputo de superficies:** Para proceder al cómputo de la superficie cubierta de un edificio, se considerará SUPERFICIE CUBIERTA, al área techada cualquiera sea su

calidad, tomada en su proyección horizontal, comprendida entre los paramentos exteriores de los muros perimetrales y los que limiten patios interiores, hasta las líneas límites del predio. (Línea oficial de edificación o ejes medianeros). Se incluirán también las áreas correspondientes a galerías, balcones y/o saledizos, cuando superen los 50 cm. de profundidad, aún cuando éstos avancen por fuera de la línea oficial de edificación; sótanos, salas de máquinas, depósitos y dependencias auxiliares cualquiera sea su destino, con excepción del área ocupada por tanques elevados por encima de la construcción.

- 2.24 A los efectos de la aplicación de derechos o la estimación del costo de la edificación tomando como base su superficie cubierta, se computará ésta en un 100 % para todas las áreas, pero el costo unitario a aplicar se reducirá en un 50% en el caso de galerías, balcones o saledizos.
- 2.25 Para establecer la Categoría que corresponda asignar a las mejoras se adoptará la descripción establecida por la Municipalidad en su CUADRO DE COEFICIENTES PARA LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE EDIFICACION, en su versión vigente a la fecha de presentación.
- 2.26 Los derechos de edificación y/o declaración de mejoras se fijarán y actualizarán periódicamente por la Ordenanza Impositiva, tomando como base para estimar el monto de la construcción, las alícuotas determinadas por el correspondiente Decreto Reglamentario.
- 2.27 Cuando parte de la edificación indicada en un legajo se indicare como EXISTENTE CON PERMISO ANTERIOR, el interesado deberá probar fehacientemente haber realizado el trámite respectivo. Serán únicos elementos probatorios de ello:
 - 2.27.1 La constancia de expedientes de edificación en el Registro o Archivo Municipal, de lo que se dejará constancia en el respectivo Certificado de Datos Catastrales.
 - 2.27.2 La exhibición por parte del interesado de Recibo Municipal o Comunal, extendido por pago de Derechos de Edificación, donde se identifique perfectamente el inmueble y detalle de mejoras realizadas, aún cuando no existieren antecedentes en los archivos municipales.
 - 2.27.3 Constancia en escritura pública, que el inmueble fue sometido con anterioridad a garantía hipotecaria a favor de alguna entidad crediticia por adjudicación de préstamo para construcción, lo que implica gestión municipal y extensión de Certificado Final de Obra.
- 2.28 En caso de edificaciones construidas con anterioridad a la registración regular de mejoras y que constaren inscriptas en el Recibo de Impuesto Inmobiliario, se eximirá de la solicitud de Certificado Final de Obra y de la presentación de la Fórmula N° 25. Estas mejoras se declararán a la Municipalidad como A REGULARIZAR, y quedarán exentas del pago de multas y/o recargos, no así de los derechos normales que le correspondieren por aplicación del presente Código.
- 2.29 Si cualquiera de los organismos municipales, hubiera en alguna oportunidad expedido certificaciones, cobrado derechos que no fueren los de edificación, habilitado o autorizado usos de cualquier índole en edificios construidos que no hubieren sido declarados, ello no excusará en ningún caso a su actual propietario de la cumplimentación del trámite de declaración de mejoras, quedando igualmente obligado a realizarlo conforme al Código.
- 2.30 No será asimismo, elemento eximitorio la antigüedad, estado o condiciones físicas del edificio, debiendo para este último caso realizar su estimación de categoría de

- acuerdo a lo expresado en el artículo 2.18. excepción hecha de construcciones en extremo estado de obsolescencia las que el recurrente deberá demoler obligatoriamente en caso de no declararlas
- 2.31 Una vez iniciada la obra, la Municipalidad podrá realizar verificaciones a fin de comprobar si los trabajos se ejecutan de acuerdo a las presentes normas y al Legajo presentado.
 - 2.32 Toda modificación que se produjere en la obra con respecto a planos originales deberá ser previamente informada a la Municipalidad. El Profesional que refrendó el legajo como Director de Obra, Conductor Técnico y/o Constructor será el responsable de las alteraciones que se produjeran en la obra, en forma conjunta con el Propietario.
 - 2.33 Dentro de los treinta días posteriores a la finalización de la obra, el interesado gestionará el CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACION. Junto con la solicitud, presentará una copia heliográfica del plano conforme a obra y la Fórmula N° 25 debidamente cumplimentada.
 - 2.34 Para extender el CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACION, la Municipalidad por intermedio del Departamento de Obras Privadas, procederá a realizar la verificación de las condiciones técnicas y constructivas de los trabajos realizados y de su estado de habitabilidad, con carácter prioritario en lo que refiere iluminación y ventilación natural, provisión de agua potable y eliminación de líquidos residuales, condiciones y estado de instalación eléctrica; como así también de las características de resistencia estructura, estabilidad, aislación térmica e hidráulica, estanqueidad de aberturas y estado general de conservación, condiciones todas que deberán ajustarse a las presentes normas. En caso de ser necesario el Propietario deberá proceder a la adecuación del inmueble de acuerdo a las observaciones que formule la Municipalidad, sin cuyo requisito no se emitirá la certificación.
 - 2.35 El Departamento de Obras Privadas no podrá extender certificaciones ni autorizar la habilitación técnica de los edificios que hubieren sido construidos en contravención con el Código.
 - 2.36 Se penará al Propietario con multa de hasta cinco veces el importe del derecho de edificación - por aplicación de las alcuotas indicadas en el Capítulo 4 - vigente a la fecha de constatación de la infracción en casos de incumplimiento de las presentes disposiciones, o que se preste el edificio a usos no compatibles con las Ordenanzas vigentes.
 - 2.37 A los fines de la aplicación de la sobretasa por terreno baldío, entiéndese por baldío, a partir del último relevamiento catastral municipal actualizado por inspecciones in-situ, a todo predio urbano sin edificación apropiada a su extensión y destino. Presúmese que la situación de terreno baldío se prolonga mientras el interesado no hubiere presentado ante la Municipalidad la correspondiente solicitud de permiso de edificación, efectuando la declaración de mejoras construidas en forma clandestina, y/o solicitado durante la construcción del edificio las inspecciones indicadas en el Código.
 - 2.38 La mencionada sobretasa se aplicará conforme a las disposiciones vigentes, deduciendo los siguientes porcentajes de desgravación con respecto a la tasa respectiva, durante el proceso de construcción: a) Al aprobar el Legajo Técnico en la Municipalidad e iniciar los trabajos de construcción: 40% (cuarenta por ciento) ; b) Al extender CERTIFICADO FINAL DE OBRA: 60% (sesenta por ciento).

- 2.39 Con el objeto de obtener la desgravación indicada en primer término, deberán iniciarse los trabajos de construcción en un término de 180 días corridos, término en el que caducará este derecho. Hasta no iniciarse efectivamente los trabajos, no se aplicará la deducción indicada. El interesado deberá solicitar oportunamente a la Municipalidad la correspondiente inspección a fin de verificar la iniciación y la terminación de tareas, según corresponda.
- 2.40 Cuando la ampliación de un edificio no supere el 5% de la edificación existente, no será exigible la reiteración de esta edificación en el expediente municipal.
- En estos casos y a indicación del área técnica la presentación para gestionar el permiso se formalizará conforme al Código, indicando en las escalas convencionales las características de la nueva construcción y en un croquis en escala 1:200 ó 1:500 según corresponda, la ubicación de esta ampliación con respecto al edificio existente. En la carátula se indicará, además de los datos requeridos, la siguiente leyenda: **Para anexar al Expte. N°** (indicando el número del expediente anterior al que se anexará la ampliación).

2.41 REGULARIZACION DE TRAMITE DE EDIFICACION

- 2.41.1 Cuando una edificación no hubiere sido oportunamente declarada a la Municipalidad, queda obligado a realizar el trámite respectivo quien resultare propietario en el momento de evidenciada la infracción
- 2.41.2 Legajo Técnico para la presentación se integrará con los siguientes elementos: Carátula tipo, Plantas, Cortes, Vistas y Croquis de Superficies, correctamente acotadas: Original y tres copias.
- 2.41.3 Instalación sanitaria: Provisión y distribución de agua potable, desagües cloacales y pluviales. Se podrá incluir en la misma lámina de relevamiento siempre que no afecte su legibilidad.
- 2.41.4 Se indicará con leyenda en planta y en corte la calidad y el material de la estructura resistente y de la cubierta.
- 2.41.5 Se utilizarán las siguientes escalas métricas: Plantas y cortes de arquitectura: 1:100; Vistas 1:50; Croquis de Superficie 1:200 ó 1:500, según corresponda.
- 2.41.6 El proceso del trámite se cumplimentará de acuerdo a lo normado en el Capítulo 1.
- 2.41.7 En situaciones comprobadas, la Municipalidad aplicará los recargos y penalidades que resulten de la interpretación del Código.

2.42 VISACION PREVIA

- 2.42.1 A fin de evitar la presentación del legajo con correcciones y/o alteraciones en originales ó copias, se formalizará con carácter obligatorio, el trámite de VISACIÓN PREVIA. En casos en que el solicitante lo considere necesario, o cuando mediare requerimiento municipal, el Departamento de Obras Privadas podrá extender una constancia de visación previa del expediente de edificación.
- 2.42.2 Este trámite revestirá además carácter obligatorio en aquellos casos en que la intervención municipal se solicite para otorgar validez al expediente ante una gestión bancaria, de crédito hipotecario u operación similar.
- 2.42.3 El solicitante tendrá obligatoriedad de completar la formalización del trámite definitivo con arreglo a las presentes disposiciones, en los casos, condiciones y plazos que se detallan a continuación:

- 2.42.3.1 Cuando se trate de regularización de trámite municipal de declaración de mejoras construidas sin la correspondiente autorización, planos conforme a obra, ó en los habituales de solicitud de permiso para construir, se presentarán para la gestión municipal, dos o mas copias simples del plano correspondiente, acompañadas de la respectiva solicitud en papel sellado por la Municipalidad, fotocopias de la boleta de depósito sellada por el Banco y liquidación del Colegio Profesional de competencia. Dentro de los 30 (treinta) días subsiguientes el interesado deberá completar el trámite definitivo.
- 2.42.3.2 Cuando se trate de un trámite destinado a gestión bancaria, el recurrente tendrá la obligatoriedad de formalizar la presentación definitiva solo en caso de acordarse la operación y previo a la iniciación de los trabajos.
- 2.42.3.3 En ningún caso la intervención municipal otorgando la Visación Previa a un expediente, implica su aprobación definitiva, ni aún autorización para iniciación de obra, salvo que mediare fehaciente autorización en tal sentido de parte de la Municipalidad.
- 2.42.3.4 Quien iniciare trabajos, habiendo cumplimentado el sólo expediente de Visación Previa, sin completar la documentación reglamentaria, o por lo menos mediar autorización escrita municipal, se hará pasible de la sanción correspondiente.

2.43 **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN CONJUNTO**

- 2.43.1 Cuando se proyecte la construcción de viviendas en conjunto localizadas en terrenos urbanos, o en áreas extraurbanas, el promotor, propietario ó profesional actuante, en forma indistinta quedan obligados a formular la correspondiente consulta a la Municipalidad, con carácter previo a cualquier otra gestión referente al programa.
- 2.43.2 La Municipalidad en cada caso, y conforme al dictamen que emita el área técnica, determinará la factibilidad técnica del proyecto, atento a los factores de compatibilidad referentes al uso del suelo, tendencias positivas del desarrollo urbano, prestación de servicios, impacto ambiental y todo otro factor que resulte atendible a las circunstancias.
- 2.43.3 **VISACIÓN PREVIA DE CONJUNTOS** - El interesado deberá solicitar inexcusablemente la visación previa del trámite, conforme se lo expresa en el artículo 2.39. acompañando la siguiente documentación:
- 2.43.3.1 **Nota Solicitud** en papel sellado municipal, donde se indique:
- a) Nombre y datos personales del propietario, nombre y datos personales del promotor del programa;
 - b) Nombre, datos personales y profesionales, del personal con matrícula habilitada que tendrá a su cargo la responsabilidad de proyecto, cálculo y conducción técnica del conjunto.
 - c) Denominación del proyecto.
 - d) Cantidad de viviendas.
- 2.43.3.2 **Anteproyecto del conjunto:**
- a) Planta general del conjunto. Escala 1:200 ó 1:400
 - b) Parcelamiento. Dimensiones lineales y angulares de parcelas, anchos de vías proyectadas. Espacios verdes. Reservas.

- c) Infraestructura: Agua. Cloacas. Energía eléctrica. Desagües pluviales. Gas. Pavimento. Alumbrado público. Vereda pública. Forestación.
- d) Cotas de nivel. Terreno natural : una cota por boca de calle. Cota de vereda pública: una cota en cada mojón de esquina. Cotas de piso interior (umbral): una por cada posición de umbral de ingreso.

2.43.3.3. **Anteproyectos de prototipos:**

- a) Planta, corte y vista por cada uno de los prototipos. Escala 1:100.

2.43.3.4 **Certificados de pre-factibilidad** de prestación de servicios y ejecución de obras de enlace que pudieren ser necesarias, de:

- a) Agua potable, acompañada de certificado de potabilidad emitido por autoridad competente.
- b) Servicio cloacal.
- c) Energía eléctrica.
- d) Gas natural.

2.43.3.5. **Memoria descriptiva** del programa donde se indicará:

- a) Pautas de diseño.
- b) Sistema constructivo.
- c) Especificaciones Técnicas. Uso de materiales en principales rubros.
- d) Sistema de financiación.
- e) Detalle presuntivo de Espacios verdes y reservas a transferir al dominio municipal.
- f) Detalle de la infraestructura a cargo del programa: con carácter mínimo la indicada en el inciso c), del artículo 2.37.3.2.

2.43.3.6. En aquellos casos en que no resulte factible técnicamente la provisión de agua y/o evacuación de líquidos residuales por sistemas comunes, el responsable del programa se hará cargo de la ejecución de perforaciones domiciliarias y pozos absorbentes reglamentarios.

- a) Descripción y características del equipamiento comunitario contemplado para incluir en el programa: escuelas, guarderías, comercios, edificios públicos en general.

2.43.4. **PRESENTACIÓN DEFINITIVA** – A fin de obtener la aprobación definitiva de parte de la Municipalidad, sin cuyo requisito el recurrente responsable no podrá dar por iniciados los trabajos en el terreno, deberá presentar al Departamento de Obras Privadas la siguiente documentación:

- a) Planta de conjunto: cortes, vistas. Indicando dimensiones lineales y angulares de manzanas, vías públicas y espacios verdes. En el corte se indicarán cotas de nivel mas significativas. Escalas 1:200 ó 1:400.
- b) Prototipos individuales: plantas, cortes, vistas de arquitectura. Estructura. Provisión de agua fría y caliente. Desagües cloacales y pluviales. Planta de techos. Escala 1:100.
- c) Edificios del equipamiento comunitario: similar presentación para cada edificio que la solicitada para los prototipos.
- d) Proyecto de división del suelo, de acuerdo a las disposiciones vigentes en la materia. Modelo de Acta de donación a la Municipalidad de Firmat de parcelas destinadas a vías públicas, espacios verdes y/o usos comunitarios.

e) Plano de prehorizontalidad, en caso de someter posteriormente – total o parcialmente - el conjunto al régimen de la respectiva ley de Propiedad Horizontal.

f) Obras de equipamiento urbano Legajos técnicos, (planos y especificaciones técnicas) de:

. Distribución de agua potable. Red domiciliaria y obras de enlace. Visado por el ente prestador.

. Red colectora de líquidos cloacales. Red domiciliaria y obras de enlace. Visado por el ente prestador.

. Provisión de energía eléctrica. Red y obras de enlace, transformadores. Visado por el ente prestador.

. Desagües pluviales. Planialtimetría. Trazas. Obras de enlace. Entubamientos. Alcantarillas.

. Pavimento urbano. Vías del conjunto y obras de enlace. Visado por Municipalidad de Firmat.

. Veredas públicas. Forestación. Conforme a la presentación previa aprobada.

. Alumbrado público. Visado por el ente prestador.

. Gas natural. Red distribuidora y obras de enlace. Visado por el ente prestador.

g) Certificación escrita de compromiso de ejecución de obras necesarias y prestación de servicio de:

. Agua potable.

. Red cloacal.

. Energía eléctrica.

. Alumbrado público.

. Gas natural.

. Desagües pluviales.

. Veredas públicas.

Esta certificación deberá ser satisfecha por el propio ente prestador. En caso contrario el recurrente deberá presentar sólo Certificado de Factibilidad Técnica de ejecución de obra y prestación de servicio emitido por el prestador, y asumir el compromiso de ejecución de infraestructura correspondiente, garantizando la posterior prestación del servicio al conjunto conforme se indica en el inciso siguiente.

h) Compromiso firmado por solicitante, propietario, promotor responsable y representante técnico acerca de que se hace responsable de gestionar, ó caso contrario ejecutar las obras de infraestructura con sus correspondientes conexiones requeridas y necesarias; en forma completa, hasta su total terminación, habilitación y prestación del servicio con carácter previo a la solicitud de final de obra y consecuente ocupación de las viviendas.

2.44. Finalizados los trabajos de ejecución y previo a la solicitud del CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACION, el interesado deberá presentar para su aprobación definitiva el correspondiente plano de división del suelo ó plano del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, si correspondiere; ajustado a las disposiciones vigentes en general, y al Código respectivo en el orden local.

2.45. Cumplimentados estos requisitos el recurrente solicitará la mencionada certificación final, solicitud que formalizará en papel sellado municipal, y acompañará copias del

- legajo completo con constancia de la intervención definitiva de los respectivos colegios profesionales.
- 2.46. Si hubiere modificaciones que la Municipalidad considerase de significación, tanto en la construcción del conjunto, edificios del equipamiento comunitario cuanto de la infraestructura, el responsable formalizará ante la Municipalidad la presentación del legajo conforme a obra, el que deberá ingresarse también con constancia de la intervención definitiva del Colegio profesional competente.
- 2.47. No se extenderá dicha certificación hasta tanto las viviendas, tareas urbanísticas, de infraestructura, y edificios del equipamiento comunitario – si los hubiere - no se encuentren totalmente terminadas y en óptimas condiciones de habilitación, con todos los servicios conectados o aptos para serlo, y se hubiere cumplimentado ante la Municipalidad la documentación final requerida.
- 2.48. La Municipalidad quedará facultada para exigir la prueba técnica de funcionamiento de todos los servicios, y el responsable deberá arbitrar los recaudos para proveer los medios y elementos necesarios para tales comprobaciones en el tiempo y la forma indicados por la Inspección Municipal. El resultado satisfactorio de las pruebas de suficiencia, será condición de cumplimiento indispensable para proceder a la emisión de la certificación final.

ARTÍCULO 2º: Queda derogada toda otra disposición que se oponga, difiera o contradiga total o parcialmente las presentes reglamentaciones.

ARTÍCULO 3º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, regístrese, publíquese y archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE
FIRMAT A LOS QUINCE DÍAS DE ABRIL DE DOS MIL CUATRO.-**