

# I. GENERALIDADES

SOLICITUD DE PERMISO: Se requiere presentar permiso municipal para:

- Construcciones nuevas
- Ampliar, refaccionar, o transformar lo ya construido
- Tala de arboles
- Demoliciones
- Realización de Cercas
- Modificación de altimetría

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación de su aplicación.

La Dirección de Obras Particulares deberá exigir que se solicite permiso de obra, colocación de vallas, bandejas, etc. en los casos que por su envergadura y/o riesgos de los trabajos a su juicio sean necesarios.

Todo propietario, usuario, profesional o empresa comprendida en los alcances de la presente, conoce sus prescripciones, y queda obligado a cumplirlos.

**DERECHO DE INICIO Y GESTION:** Tendrá derecho de iniciar y gestionar un procedimiento administrativo de permiso de obra o declaración de hecho consumado quien acredite derecho legítimo (Titular/es) y su representante técnico acreditado (Profesional habilitado por la Municipalidad.).

**DOMICILIOS:** En el acto administrativo deberá constar domicilio, donde se practicaran las notificaciones. Es responsabilidad de los interesados informar en tiempo y forma los cambios de domicilio que se produzcan en el transcurso de un acto administrativo.

**SANCIONES:** El incumplimiento de las normas vigentes serán sancionadas con multas al propietario/s y elevación de las actuaciones al colegio correspondiente del Profesional responsable.

**NORMAS VIGENTES:** Se entiende por normas vigentes todas las Ordenanzas y Decretos que estén en vigencia dentro del Partido de Pinamar, como así también las leyes, ordenanzas y Decretos Provinciales. Se incluye además el Código de la Ciudad de Buenos Aires en aquellos aspectos que no exista ningún tipo de legislación que actúe como norma reguladora.

**OBRA:** Comprende todo trabajo parcial o total en la realización de construcciones en cualquiera de sus etapas.

**INGRESO:** Para solicitar permiso de obra, o declarar un hecho consumado, la documentación deberá ingresar a través de la Dirección de Obras Particulares y en cumplimiento de la presente reglamentación.

**INICIO DE OBRA:** El ingreso de la documentación de obra, le permite al Propietario a través de su Profesional y bajo su exclusiva responsabilidad a comenzar con la ejecución de la obra, siendo responsables del cumplimiento de las normas vigentes.

**AUTORIZADO:** Todo permiso de obra nueva parcial o total, contara con plano Autorizado de la Dirección por la Dirección de Obras Particulares. La que certifica según los datos aportados, que cumple con las normas vigentes.

**REGISTRADO:** En los casos en que se presenten construcciones con excesos en los indicadores o no cumplan con las reglamentaciones vigentes, se procederá a *REGISTRAR* el expediente, al solo efecto de la incorporación de los hechos existentes a los registros municipales, y de la percepción de los gravámenes correspondientes; sujeto a demolición.

Cuando en un expediente de obra, la última tramitación de permiso haya merecido la resolución que dejó constancia de la registración de los hechos existentes, y se solicite permiso de ampliación de obra nueva o modificación de lo existente, el mismo podrá otorgarse en la siguiente forma:

- a) Si se trata de una ampliación o modificación de carácter reglamentario y trae como consecuencia el saneamiento de las infracciones, será Autorizada la planimetría y otorgado el permiso respectivo.
- b) Si la ampliación o modificación no trae aparejado el saneamiento de las infracciones, sólo se otorgará el permiso de obra nueva para la ampliación, siempre que su ejecución resulte posible a la luz de las normativas vigentes. El plano no perderá el carácter de “registrado” y en el mismo en observaciones, se dejara constancia de lo que se autoriza a construir como obra nueva. Cuando se trate de modificaciones a lo existente sin ampliación de superficie cubierta o semi-cubierta, las mismas podrán ser autorizadas en la medida que produzcan un mejoramiento de la situación de hechos existentes y no traigan aparejada la comisión de nuevas infracciones. En este caso, el plano no perderá el carácter de registrado, debiéndose consignar en observaciones los trabajos que se autorizan.

**APROBADO:** Es de aplicación a las obras realizada en un 90% y que responden a las normas vigentes.

**PLANO MUNICIPAL:** Es aquel que recibirá por parte de la Dirección de Obras Particulares la condición de Autorizado, Registrado o Aprobado, y que cumpla con la presente normativa.

**INEXACTITUD DE DOCUMENTOS:** Los planos y/o documentos tergiversados, falseado, omisión de hechos, e indicios de firmas dubitativa, se pondran en conocimiento del Colegio Profesional respectivo.

OBRA SIN PERMISO: Toda construcción parcial o total en ejecución, paralizada o terminada, que no este debidamente Autorizado, Registrado o Aprobado en la documentación existente en la Municipalidad es considerada como Obra sin permiso.

DESGLOSE Y ENTREGA DE DOCUMENTACION: ORD. GEN. 267 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE PROVINCIA DE BUENOS AIRES art.46 “Todo desglose se hará bajo constancia”. Comentario: 176 “El desglose de piezas obrante en un expediente podrá disponerlo de oficio la autoridad administrativa o a pedido de parte. ....Obviamente deberá dejarse nota en el expediente respecto del número de fojas retiradas de éste y del destino dado a las mismas. Esta nota será redactada por el funcionario interviniente y suscrita por el particular en caso de que sean entregadas las piezas desglosadas.”

TOMA VISTA DE EXPEDIENTE: ORD. GEN. 267 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE PROVINCIA DE BUENOS AIRES art.11 ‘La parte interesada, su apoderado o letrado patrocinante, tendrá acceso al expediente durante todo su tramite.’ Comentario: 71 “La amplitud que cabe dispensar al ejercicio del derecho de defensa hace que la vista pueda ser tomada por la parte en forma directa, a través de su representante. De su letrado apoderado y aun de su abogado patrocinante. Desde luego que, en todos los casos, deberá acreditarse en debida forma tales calidades..”