



San Martín



DECRETO

Expte: 20496-S-12

19 MAR 2013

VISTO

Las modificaciones introducidas en el Código de Edificación (Ordenanza N° 2712/85) por la Ordenanza N° 11.241/12, y

CONSIDERANDO

Que es necesario reglamentar su articulado en orden a profundizar la transparencia en la comunicación de las obras en marcha, facilitando la información básica de los proyectos, así como sistematizar la información obrante en los planos de las obras que se someten a la aprobación o registración municipal a fin de clarificar su comprensión,

Que el Código de Edificación, en el Artículo 5.1.2.1. establece los requisitos mínimos para la confección del cartel de obra conforme patrones de información pública correspondientes a más de dos décadas atrás,

Que es menester definir con claridad toda la información que es necesario colocar en el letrero o cartel de obra, a fin de estandarizar los mismos y tornarlos útiles a estos fines,

Que el Código de Edificación, en el Artículo 1.4.4., "Planos de Edificación" establece el requisito de claridad de lectura del balance de Superficies es fundamental para los controles que requieren el visado y la aprobación de los proyectos de construcción,

Que no está reglamentada la forma de hacer el balance de superficies, por lo que cada profesional confecciona una planilla bajo su propio criterio,

El Intendente Municipal, en ejercicio de sus atribuciones,

DECRETA

Artículo 1º: Reglaméntese la Ordenanza N° 2712/85, modificada parcialmente por la Ordenanza N° 11.241/12, según el siguiente detalle

Artículo 1.4.4 "Planos de Edificación"

*En los planos de obra deberán incorporarse siluetas gráficas de todos los niveles de la obra que den cuenta de su superficie y una tabla para calcular y resumir esta información denominada **Balance de Superficies**, conforme el modelo que se detalla a continuación (Anexo A del presente).*

Se dibujará una silueta por cada nivel de la construcción en escala 1:200, en caso de haber plantas tipo podrá hacerse un dibujo para esas plantas y la denominación de la silueta dará cuenta de las plantas que representa. En el caso de demoliciones, se dibujará una silueta exclusiva por cada nivel necesario para esta tarea.

*Las siluetas deberán dividirse en polígonos simples (cuadrados, triángulos, trapecios, círculos) para facilitar el cómputo y verificación de sus superficies. A cada polígono resultante corresponderá una posición única e irrepetible que se anotará en el dibujo y en la planilla del **Balance de Superficies** según las especificaciones del Artículo 1.4.4.9 "Señalamiento de locales". Para las plantas tipo se usará el número del primer piso que contemplan. Para la planta siguiente se usará el número que corresponda a ese piso.*



San Martín



En el cuadro **Balance de Superficies** se indicarán las dimensiones y la superficie unitaria de cada posición, la cantidad de veces que se repite en el caso de ser parte de una planta tipo y la superficie total que le corresponde. Esta superficie se indicará también en la columna correspondiente según sea Superficie existente a conservar, Superficie existente a demoler o Superficie a construir, en todos los casos cubierta o semicubierta. Se consignará el FOT a computar para cada posición en la columna correspondiente, que será el 100% de la superficie en el caso de que sea cubierta, el 50% de la superficie en caso de que sea descubierta o se indicará vacío (colocando un guión) en caso de que la posición no compute FOT.

En caso de obra clandestina, la columna **Superficie a construir** se reemplazará por **Superficie a incorporar** y no corresponderá indicar FOT a computar.

En caso de corresponder, se incluirán a la planilla columnas para otras superficies tipificadas, como espejo de agua, cambio de techo o superficie para práctica deportiva.

Para cada nivel se calcularán subtotalet de superficies y para la planilla valores totales.

Artículo 5.1.2.1. "Obligación de colocar letreros, leyendas"

El Cartel de obra reglamentario contendrá el nombre, título, matrícula, número de registro municipal y domicilio de los profesionales encargados del proyecto y dirección y empresa encargada de la construcción, ésta con su respectivo representante técnico que intervenga con su firma en el expediente de obra, conforme el modelo que se detalla a continuación (Anexo B del presente).

Además, constarán el número de expediente de obra, la fecha de concesión de los permisos provisorio y definitivo y las normas de tejido aplicables al predio de la obra; distancia a la línea de pulmón de manzana o retiro de fondo obligatorio, FOS, FOT, CAS, densidad, altura máxima.

Se incluirá el balance de superficie constando la superficie total del terreno, la superficie a construir cubierta y semicubierta, la superficie computada a los efectos de la aplicación del FOT, la dirección de la obra, distrito en que se encuentra y el o los destinos de la misma en relación del Cuadro de Usos N° 14.1.9. del Código de Ordenamiento Urbano (Ordenanza 2971/86 y modificatorias).

En el caso de tratarse de una obra sometida al dictado de normas particulares deberá también constar en el cartel el número de la Ordenanza o Resolución correspondiente.

El profesional actuante en la tramitación del permiso de obra deberá presentar dos copias del modelo del cartel reglamentario, con todos los datos completados, junto a la documentación requerida en el inciso 6 del artículo 2.2. del Código de Edificación. La oficina competente verificará el modelo y entregará una copia aprobada del mismo para habilitar su confección y colocación.

El letrero o cartel de obra reglamentario deberá colocarse a no más de 3 metros de altura, en un lugar en el que resulte visible y legible desde la vía pública, en todo momento.

Artículo 5.1.2.2. "Figuración optativa del propietario, contratista y proveedores, en el letrero al frente de la obra"

La mención optativa de la identificación de asesores técnicos, contratistas, subcontratistas, proveedores de materiales, denominación de una obra, maquinaria y servicios relacionados con la obra podrán anexarse al Cartel reglamentario por fuera del recuadro de dimensiones mínimas establecidas.



San Martín



Artículo 2º: Lo normado en el presente decreto entrará en vigencia a los diez (10) días de su dictado, de manera alternativa y opcional a las disposiciones vigentes. Su vigencia obligatoria se producirá a los treinta (30) días de su dictado.

Artículo 3º: El presente decreto será refrendado por el Señor Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 4º: Dese al Registro y Boletín Municipal y notifíquese a todas las dependencias municipales. Dese amplia difusión a través de la Dirección de Prensa. Comuníquese a los Consejos Profesionales de Arquitectos, Ingenieros y Técnicos. Cumplido, archívese.

ARQ. CARLOS A. RODRIGUEZ
Secretario de Obras y Servicios Públicos

GABRIEL N. KATOPODIS
INTENDENTE MUNICIPAL

00 4 10 / 2013

EL PRESENTE HA QUEDADO REGISTRADO BAJO EL N°
EN EL LIBRO DE DECRETOS SEC. DE GOBIERNO, SAN MARTÍN
19 MAR 2013

ROSARIO VENDITTI
Jefe de Departamento
DESPACHO SRIA. de GOBIERNO



San Martín



**ANEXO A
MODELO DE BALANCE DE SUPERFICIES**

Nivel	Dimensiones		Superficie		Existente a conservar		Existente a demoler		A construir		FOT a computar		Observaciones
	Posición	A	B	unitaria	cantidad	total	cub.	s/cub.	cub.	s/cub.	cub.	s/cub.	
(denom. Nivel)													
						subtotal							
(denom. Nivel)													
						subtotal							
(denom. Nivel)													
						subtotal							
(denom. Nivel)													
						subtotal							
TOTALES													

FOT A COMPUTAR:



[Signature]

ARG. CARLOS A. V. DE FIGUEROA
Secretario de Obras y Servicios Públicos

00 4 10 / 2013



San Martín



ANEXO B CARACTERÍSTICAS DEL CARTEL DE OBRA REGLAMENTARIO

OBRA NUEVA¹ (Localización de la obra)²

Propietario³:Domicilio⁴:**Director⁵:**Nº Matricula profesional⁶:Nº Registro municipal⁷:Domicilio⁴:**Constructo⁸:**Representante técnico⁹:Nº Matricula profesional⁶:Nº Registro municipal⁷:Domicilio⁴:

Expediente de Obra Nº:	Destino:
Fecha del Permiso Provisorio ¹⁰ :	Superficie del terreno: m ²
Fecha del Permiso Definitivo ¹⁰ :	Distrito de Zonificación:
INDICADORES URBANÍSTICOS	
Superficie cubierta proyectada: m ²	CAS adoptado: (coef.)
Superficie semicubierta proyectada: m ²	Profundidad Proyectada: m
Superficie a computar para FOT: m ²	Altura máxima Proyectada: m
FOT adoptado: (coef.)	Densidad adoptada: habitantes
FOS adoptado: (coef.)	Cantidad de cocheras:

Municipalidad de General San Martín

Las dimensiones mínimas del recuadro exterior del cartel de obra serán de 100cm de largo x 70cm de alto, pudiéndose ampliar hasta un 400%, respetando las mismas proporciones y los materiales que lo conforman deberán ser resistentes a las inclemencias atmosféricas.

La pintura deberá ser indeleble, de color blanco para el fondo y negro para las letras, las que corresponderán al tipo Helvetia o similar.

¹ Las únicas categorías posibles son: **OBRA NUEVA** (aplicable a las obras que no conservan construcciones preexistentes), **OBRA DE MODIFICACIÓN** (incluye refacción y restauración, en todos los casos sin implicar incremento de la superficie construida preexistente), **OBRA DE AMPLIACIÓN** (aplicable a las obras nuevas que conservan construcciones preexistentes), **OBRA DE DEMOLICIÓN**, o cualquiera de las combinaciones posibles, según corresponda.

² Indicar el número (entre paréntesis) y nombre de la calle, seguida del número de la altura y de la localidad de pertenencia.

³ Optativo. Indicar nombre de la razón social o nombre y apellidos de las personas, titulares del dominio del inmueble.

⁴ Indicar el número (entre paréntesis) y nombre de la calle, seguida del número de la altura y de la localidad de residencia, que deberá estar constituido en el partido de Gral. San Martín.

⁵ Indicar título, nombre y apellido del o de los profesionales.

⁶ Número de la matrícula profesional correspondiente al colegio de pertenencia.

⁷ Número otorgado por el Registro de Profesionales regulado por el art. 3.2. del Código de Edificación.

⁸ Indicar nombre de la razón social de la empresa, si corresponde.

⁹ Indicar título, nombre y apellido del profesional.

¹⁰ Usar el formato de fecha dd/mm/aaaa.

00 4 10 / 2013