



Boletín Oficial

2025- «Año de la protección integral para las niñas, niños y adolescentes y la lucha contra el abuso, la violencia en todas sus formas, los ciberdelitos, la accesibilidad digital para personas con discapacidad, y la contribución de las cooperativas a los objetivos de desarrollo sostenibles, así como la concientización y la promoción de la funga Misionera»

DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE POSADAS

AÑO XLI

Nº 2313 PARTE I

POSADAS-MISIONES

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

INTENDENTE: **Ing. STELATTO LEONARDO ALBERTO**
SECRETARIO DE GOBIERNO: **Dr. AMABLE JOSE ANTONIO**
SECRETARIO DE HACIENDA, DESARROLLO ECONOMICO Y TURISMO: **C.P.N. GUASTAVINO SEBASTIÁN ALEJANDRO**
SECRETARIO DE PLANIFICACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL: **Ing. MAZUR CARLOS M.**
SECRETARIO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS: **Ing. NIELSEN NESTOR CARLOS**
SECRETARIO DE CULTURA Y EDUCACION: **Mgtr. DACHARY MARIELA ROMINA**
SECRETARIO DE MOVILIDAD URBANA: **Ing. JARDIN LUCAS MARTÍN**
SECRETARIO DE SALUD, DEPORTES Y DESARROLLO HUMANO: **Dra. FLORES GABRIELA ANDREA**
UNIDAD DE COORDINACIÓN Y CONTROL DE GESTIÓN: **Téc. ASUNCION MARIA YOLANDA**

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PRESIDENTE: Dr. JAIR DIB
VICEPRESIDENTE 1º: Lic. MALENA MAZAL
VICEPRESIDENTE 2º: Vet. PABLO ARGANARAZ

CONCEJALES:

Prof. TRAIID LAURA
Ing. CARDOZO HECTOR
Dña. SCROMEDA LUCIANA
Ing. ROMERO DARDO
Ing. ALMIRON SAMIRA
Dr. MARTINEZ HORACIO
Prof. SALOM JUDITH
Dr. KOCH SANTIAGO
Dra. GOMEZ DE OLIVEIRA VALERIA
Dr. VELAZQUEZ PABLO
Lic. JIMENEZ MARIA EVA

DEFENSOR DEL PUEBLO: Dr. JUAN MATIAS PAONESSA
SECRETARIO DEL H.C.D.: Téc. TURKIENICZ GUSTAVO HERNAN

DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS: Dr. NESTOR MARTIN ZAPPONE
DIRECTORA DE ASUNTOS JURIDICOS: Dra. CORIA MARIA BELEN

Las publicaciones de este Boletín deben ser tenidas en cuenta por auténticas y no necesitan ratificación. -

BOLETIN OFICIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE POSADAS

NÚMERO: 2313.- Parte I

FECHA DE PUBLICACIÓN: 23 de Octubre del 2025.-

AÑO: XLI

INDICE DE CONTENIDO

ORDENANZA XVIII - N° 335: «SE Abroga la Ordenanza XVIII N° 8».-»-----

-----Pág. 3

DECRETO N° 1000/2025: «PROMÚLGASE y TÉNGASE por Ordenanza Municipal de la Ciudad de Posadas, la sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, bajo la nomenclatura XVIII - N° 335».-»-----**Pág. 3**

Por la que se aprueba el nuevo «CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE POSADAS, cuyas especificaciones se establecen en el ANEXO UNICO de la Ordenanza aludida.-

CONFORMADO EN 6 (Seis) PARTES: « BOLETINES N° 2313, PARTE I - PARTE II - PARTE III - PARTE IV - PARTE V y PARTE VI».- Dichas parte pueden ser requeridos en el Departamento del Boletín Oficial Municipal de la Ciudad de Posadas mediante un pendrive.-

ORDENANZA XVIII N° 335

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE POSADAS

SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1.- Se abroga la Ordenanza XVIII - N° 8.-

ARTÍCULO 2.- Se derogan los Artículos 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 y 75 de la Ordenanza X - N° 5.-

ARTÍCULO 3.- Se aprueba el nuevo Código de Edificación de la ciudad de Posadas, que como Anexo Único forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 4.- Se establece que a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza y en caso de que exista contradicción o incompatibilidad con los términos de otras Ordenanzas, Resoluciones, Reglamentaciones, Normativas o Disposiciones Municipales específicas anteriores, será de aplicación lo dispuesto por el Código de Edificación.-

ARTÍCULO 5.- Se establece que los proyectos y planos elaborados de conformidad con las disposiciones de la Ordenanza XVIII - N° 8 que hayan sido presentados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, deberán ser analizados, corregidos y aprobados en función de las exigencias, requisitos y parámetros establecidos por aquella.-

ARTÍCULO 6.- Se comunique al Departamento Ejecutivo Municipal, se publique y archive.-

Dada en la Sala de Sesiones de este Honorable Cuerpo en su
Sesión Ordinaria N° 28 del día 09 de octubre de 2025.-



DECRETO N° 1000 de fecha 16 de Octubre 2025: «PROMÚLGASE y TÉNGASE por Ordenanza Municipal de la Ciudad de Posadas, la sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, bajo la nomenclatura XVIII - N° 335»

ARTÍCULO 1°.-PROMÚLGASE y TÉNGASE por Ordenanza Municipal de la Ciudad de Posadas, la sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en fecha 09/10/2025, bajo la nomenclatura XVIII N° 335, según texto de la misma, y su Anexo Único que forman parte integrante del presente Decreto. -

ARTÍCULO 2°.- PUBLÍQUESE el presente instrumento en el Boletín Oficial Digital de la Municipalidad de la Ciudad de Posadas, en cumplimiento a lo establecido por la Carta Orgánica y la Ordenanza I - N° 88.-

ARTÍCULO 3°. REFRENDARÁN el presente Decreto los Señores Secretarios de Gobierno, y de Planificación Estratégica y Territorial . -

ARTÍCULO 4°.-PROTOCOLÍCESE. Regístrese. Remítase copia autenticada al Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas. Cumplido.

ARCHÍVESE.

Fdo: Ing. Stelatto.- Ing. Mazur.-



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ANEXO ÚNICO

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN POSADAS



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

15

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

SECCIÓN 1 GENERALIDADES'

1.1. DEL TÍTULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES

1.1.1. TÍTULO

Esta Ordenanza debe ser conocida y citada como Código de Edificación.

1.1.2. ALCANCES DE LA ORDENANZA CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Las disposiciones del Código de Edificación se aplican tanto a las propiedades públicas como privadas, y alcanzan a las intervenciones que se relacionan con: el diseño, la construcción, reforma, ampliación, demolición y mantenimiento, de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, sanitarias, térmicas, y de inflamables o partes de ellas.

Este Código establece las especificaciones técnicas mínimas que deberán cumplirse para garantizar la habitabilidad y seguridad en las obras que se ejecuten dentro del ejido de la ciudad. A tales fines, se exigirá la designación como mínimo de un profesional responsable de la obra, que será el encargado de velar por el cumplimiento de todas ellas.

Cuando la aplicación de sus disposiciones se halle en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances, deberá prevalecer las disposiciones de este Código.

Cuando haya superposición de normativa o contravenciones entre las municipales y las provinciales o nacionales, en primera instancia prevalecerán las provinciales y nacionales, quedando a criterio de la Municipalidad definir en casos ambiguos o no claros.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá reglamentar el presente en todo cuanto considere pertinente para una mejor aplicación/comprensión de sus normas.

1.1.3. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Toda la documentación que se presente, debe ser escrita en el idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en el idioma nacional. Todas las unidades de medidas deben de estar expresadas en el sistema métrico decimal.

1.1.4. DEFINICIONES

A los fines del presente Código, se entiende por:

A

Alero: Elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de la fachada: Dimensión de la edificación medida desde la Línea Municipal o la de retiro obligatorio, hacia arriba.

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado, o modificar una instalación aumentando la capacidad productiva.

Ascensor: Aparato elevador que sirve para transportar personas o cosas de unos pisos a otros en un edificio. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

B

Balcón: Superficie accesible, en voladizo, que generalmente se presenta como la prolongación del entrepiso, y es limitado por un parapeto.

C

Caja de Escalera: Local donde se ubica la escalera en un edificio.



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

16

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Carga de fuego: La "Carga de fuego" de un sector de incendio está representada por el peso en madera por unidad de superficie (lk/m^2), capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al peso del o los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando cuatro mil cuatrocientas calorías/kilogramos (4.400 Cal/kg) o dieciocho con cuarenta y un Megajulios/kilogramos ($18,41 \text{ MJ/kg}$)"

Chimenea: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión

Combustibles: Materiales, elementos o sustancias que puedan mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior al normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas, y a las que están integradas hasta un treinta por ciento (30%) de su volumen por materias muy combustibles.

Conducto: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases líquidos, materiales y contener tuberías, a través de uno o más pisos de un edificio.

Cota de parcela: es la cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela desde el que se tomará la referencia de la altura máxima del edificio.

Cota piezométrica: Nivel de presión de la columna de agua a la altura de vereda de cada lote.

D

Despensa: Local destinado a almacenar alimentos.

E

Entrepiso: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso, y en la superior por un solado.

Entresuelo: Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

Escaleras Auxiliares Exteriores: Escalera ejecutada en material incombustible dispuesta en el exterior del edificio.

Explosivos: Materias de naturaleza química inestable, susceptibles de producir reacciones exotérmicas, con generación de grandes cantidades de energía, al ser alterado su equilibrio químico por cualquier manifestación energética externa (pólvora, gases, combustibles, cloratos, celuloide, picratos).

Espacio para cocinar: Aquel que no siendo específicamente un local cocina, puede desempeñar funciones de tal, y esté unido directamente con otro local que reciba luz y ventilación natural de, por lo menos, un patio de primera categoría.

Estación de servicio: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expende combustible, lubricante y accesorios para los mismos.

Estructura: Armazón o esqueleto, y todo otro elemento resistente de un edificio o instalación.

F

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal o con la línea municipal de edificación.



EXpte N° 856-L-25
de fecha 19-05-25

17

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Frente de Parcela: Uno o más segmentos del polígono parcelario que deslinda con la vía pública.

Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S) Porcentaje del terreno ocupado por edificación, o cubierta con proyección sobre planta baja.

Factor de Infiltración del Suelo: (F.I.S) porcentaje de la superficie total del lote que debe quedar libre de toda edificación y/o pavimento que impida y/o dificulte la permeabilidad o infiltración de agua en el suelo

Futura Línea Municipal: Es la línea proyectada por la Municipalidad para las futuras líneas públicas, o por modificación de las líneas municipales existentes.

G

Galería: espacio semicubierto con uno de sus lados abiertos

Garaje: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, donde se guardan vehículos.

Grado de aprovechamiento: Relación entre los volúmenes "edificado" y "edificable", es decir:

$$\text{Grado de aprovechamiento} = \frac{\text{volumen edificado}}{\text{volumen edificable}}$$

I

Incombustibles: Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, etc.).

Inflamables de primera (1ª) Categoría: Materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire originan mezcla combustible. Su punto de inflamación momentánea es igual o inferior a cuarenta grados Celsius (40° C) (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona).

Inflamable de segunda (2ª) Categoría: Materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporción adecuada con el aire originan mezclas combustibles. Su punto de inflamación momentánea está comprendido entre cuarenta grados Celsius (40° C) y ciento veinte grados Celsius (120° C) (kerosene, aguarrás, ácido acético).

Informe Técnico: Documento en el que se expone de forma clara y concisa, aunque detallada, el desarrollo y resultados de un proyecto, trabajo, o del estado de una obra, y donde se destaquen las características técnicas de la misma.

L

Línea Municipal – Línea de Edificación: Es la línea virtual que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma del espacio público.

Línea Municipal de Esquina: Es la intersección de dos líneas municipales en las esquinas.

Local: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Lugar de espectáculo: Aquel donde las personas actúan como espectadores pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla.

Lugar de trabajo: El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido que puede o no tener techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

18

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Lugar para cargas y descargas: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela.

Luz de día: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial".

M

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocios.

Materias explosivas, inflamables, combustibles y refractarias: A los efectos de la acción del fuego, las materias son:

a. Explosivas: aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, picratos).

b. Inflamables: Aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de:

Primera Categoría: hasta cuarenta grados Celsius (40°C) (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona).

Segunda categoría: más de cuarenta grados Celsius (40°C), hasta ciento veinte grados Celsius (120°C) (kerosene, aguarrás, ácido acético). Cuando la temperatura de inflamación excede los ciento veinte grados Celsius (120° C), se considerarán como muy combustibles.

c. Muy combustibles: aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón).

d. Poco combustible: aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignífugados).

e. Refractarias: aquellas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

Muro exterior: Limite vertical u oblicuo utilizado como envolvente del edificio.

Muro interior: limite vertical u oblicuo utilizado como cierre total o parcial de los espacios interiores de la obra. Sin contacto con el exterior

Muro cortina (Curtain wall): Es un sistema de fachada autoportante, generalmente ligera y acristalada, independiente de la estructura resistente del edificio, que se construye de forma continua por delante de ella.

N

Nivel del cordón: Cota sobre el cordón de la vereda, relacionada al plano de referencia altimétrico de la ciudad, y posicionada de forma normal al punto medio del frente de la parcela.

O

Obra: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización, o su modificación o ampliación.

Obras no registradas: Son las obras realizadas o habiéndose, sin que se hayan cumplido los trámites correspondientes ante la Municipalidad.

Ochava: Superficie en planta baja sobre la cual rige una restricción al dominio particular, y no se permite la edificación. Se aplica a terrenos que se ubican en esquina, y se calcula formando un triángulo isósceles cuyos vértices se ubican en el punto esquina, con una hipotenusa de 4,00 m.

P

Palier: Lugar común de paso que comunica la escalera y el ascensor entre sí y con las unidades de



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

19

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

uso en cada piso.

Patio apendicular del espacio urbano: Espacio libre de cubiertas, Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados abiertos por un lado al espacio urbano.

Piso o planta: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto.

Playa de estacionamiento: espacio dentro de la parcela destinado a la guarda de vehículos

Parcela de esquina: Es la que resulta del fraccionamiento del solar o manzana, y contacta en el encuentro de los nodos viales y/o espacios públicos de remate de una manzana. Su polígono parcelario coincide con uno o más vértices del punto de esquina

Parcela intermedia: Es la que resulta del fraccionamiento del solar o manzana, sin contacto en el encuentro de los nodos viales o esquina.

R

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar, la obra preexistente. Rehacer una instalación.

Refaccionar: Ejecutar obras de restauración o remodelación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Refractarias: Materias que, al ser sometidas a altas temperaturas, hasta mil quinientos grados Celsius (1500° C), aún durante periodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas (Amianto, ladrillos, cerámicos).

Refuncionalización: cambio de uso o actividad a la que se destina uno o más locales de la obra

Relevamiento: Procedimiento técnico que se realiza a los fines de registrar el estado de una obra y sus accesorios, con el objetivo de codificarlas, leerlas, y efectuar un acabado análisis de los procesos constructivos. A través del relevamiento se deja constancia del estado de la estructura, las instalaciones, la materialidad, etc. La responsabilidad del profesional se limita a la toma de conocimiento del estado de la obra y sus partes, y la declaración de dicha información.

Retrete: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar no más de un inodoro, un bidé y un lavabo.

S

Sala común - Sala de Estar: Local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

Sector de incendio: Local o conjunto de locales ubicados en una o más plantas, delimitados por muros y entrepisos dentro de una edificación, que posee una resistencia al fuego exigida por la "Carga de Fuego", y debe estar comunicado con un medio exigido de salida. Los usos que se desarrollen al aire libre, conformarán sector de incendio.

Semisótano: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o vereda adyacente: se computa como un piso.

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

20

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelo, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Superficie semicubierta: Es la que tiene cubierta y con hasta tres de sus límites verticales, meterealizados, Dejando uno de sus lados mayores, sin cerramiento.

Superficie de piso: área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por medios públicos exigidos de salida u otros que sean de uso general del edificio.

Superficie total existente: Se define como la totalidad de superficies construidas en la parcela. Por tratarse de un dato físico - espacial, para su cómputo se considerará el 100% de las superficies cubiertas y semi cubiertas

Stud: Caballeriza, recinto cerrado y cubierto preparado para la estancia de caballos.

T

Tabique: límite vertical u oblicuo del espacio utilizado para el cerramiento del mismo, pueden o no tener uso estructural.

Tocador: Local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.

Toilette: Retrete o baño social, espacio de uso sanitario destinado a albergar como mínimo un inodoro y un lavabo

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

U

Unidad funcional: Espacios o locales susceptibles de aprovechamiento que por su naturaleza o destino tengan independencia funcional, se vinculen a la vía pública directamente o a través de un pasaje común, y en el cual se determina el derecho de propiedad horizontal.

Unidades de uso:

Edificio o parte de éste destinado a un uso específico y sus apoyos, que no cuenta con final de obras y/o subdivisión en propiedad horizontal.

V

Velocidad de combustión: se define como velocidad de combustión, a la pérdida de peso por unidad de tiempo.

Vereda: Porción del espacio de calle ubicada junto a la Línea Municipal, destinada al tránsito de peatones.

Vestibulo: Hall, local de paso y conexión de otros de destino definido.

Vía pública: Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso abierto al tránsito declarado expresamente como tal por la Municipalidad.

Vidriera: Bastidor con vidrios o cristales que cierra el vano de un local.

Vitrina: Escaparate, caja con puertas y/o lados de vidrios o cristales, no comunicados con locales.

Volumen edificable: El máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.



EXpte N° 856-1-25
de fecha 19-05-25

21

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Volumen edificado: El total construido en la parcela.

Volumen no conforme: El edificado que no se ajuste a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.

1.1.5. ABREVIATURAS

A.B.E.: Altura Base de la Edificación.
A.E.A.: Asociación Electrotécnica Argentina.
A.N.A.C.: Administración Nacional de Aviación Civil.
C.A.M.: Colegio de Arquitectos de Misiones.
C. A. T.: Certificado de aptitud técnica.
C.N.M.L.B.H.: Comisión Nacional de Monumentos de Lugares y de Bienes Históricos.
C.P.A.M.: Colegio Profesional de Agrimensura de Misiones.
C.P.I.M.: Consejo Profesional de Ingeniería de Misiones.
CIRSOC: Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles.
Decr.: Decreto.
D.C.: Dirección de Catastro Municipal.
D.E.: Dirección de Edificación.
D.I.C.: Departamento de Instalaciones Complementarias.
D.O.P.: Dirección de Obras Privadas.
D.U.: Dirección de Urbanismo.
D.V.H.: Doble vidriado o triple vidriado hermético, vidrios con control de transmitancia térmica.
E.M.: Eje Medianero.
E.M.S.A.: Energía de Misiones Sociedad Anónima.
E.N.A.C.O.M.: Ente Nacional de Comunicaciones.
ENARGAS: Ente Nacional Regulador del Gas.
F.I.S: Factor de Infiltración del Suelo.
F.L.M.: Futura línea municipal.
F.O.S: Factor de Ocupación del Suelo.
G.L.P.: Gas Licuado de Petróleo.
ID: Interruptor Diferencial.
I.R.A.M.: Instituto Argentino de Racionalización y Materiales.
I.T.M.: Interruptor Termomagnético.
INTI: Instituto Nacional de Tecnología Industrial.
L.E.: Línea de Edificación.
L.M.: Línea Municipal.
M.H.: Monumento Histórico.
M.R.: Marca Registrada.
N.A.G.: Normas Argentinas de Gas.
Ord.: Ordenanza.
O.S.N.: Obras Sanitarias de la Nación.
P.H.: Propiedad Horizontal.
QR (Quick Response): código de respuesta rápida, matriz de puntos para almacenar información que permite ser escaneado.
R.F.: Retiro de Frente.
R.S.U.: Residuos sólidos urbanos.
S.A.M.S.A.: Servicios de Aguas de Misiones Sociedad Anónima.
S.E.T.: Sub Estación Transformadora.
S.P.E.P.M.: Servicio Provincial de Enseñanza Privada de Misiones.
S.T.E.: Superficie total edificada.



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

29

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

SECCIÓN 2 DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. TRAMITACIÓN, APROBACIÓN O VISACIÓN DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La Municipalidad de la Ciudad de Posadas, solicita que todo tipo de obras independientemente de su estado, se declaren y controlen ante las Direcciones de Catastro, Edificación, Obras Privadas y Urbanismo. Las gestiones de obras nuevas, reformas, ampliaciones y existentes con o sin permiso, deberán ser efectuadas por las partes que acrediten interés legítimo, poseedores a título de dueños, los adjudicatarios de viviendas que revistan el carácter de tenedores precarios o dominio sobre estos inmuebles y los profesionales habilitados asignados al Sistema de Gestión de Obras, según los apartados 2.3.10.4 y 2.3.10.5. La gestión y administración de los trámites es responsabilidad exclusiva de los profesionales involucrados.

2.1.2. PROCESO DE TRAMITACIÓN PARA SOLICITAR APROBACIÓN Y/O REGULARIZACIÓN DE PLANOS MUNICIPALES

Todos los trámites para la solicitud del permiso de construcción se harán íntegramente en la plataforma digital.

El o los códigos QR, colocados en los planos por las direcciones, certifican la validez de la documentación. Una vez culminado el proceso de aprobación el profesional podrá imprimir, el o los planos aprobados o registrados, (según corresponda) con el QR sin necesidad de acercarse al municipio.

Los propietarios, poseedores y profesionales que cuenten con firma electrónica con certificados digitales podrán utilizarla:

•Se establece como secuencia del trámite:

1.Registro de personas y certificación de firmas:

Para iniciar un trámite en el sistema, siempre corresponderá el registro y la certificación de firmas. Las mismas se realizarán por única vez y serán válidas para todos los trámites a realizar.

a. En cada trámite deberán estar claros los roles de cada uno de los partícipes involucrados. En caso que requiera podrá solicitar la asistencia al equipo de Mesa de Entrada de la Dirección de Edificación y Obras Privadas o a través del sistema. Todos los profesionales que tramiten deben estar matriculados y habilitados para el ejercicio, en el Colegio Profesional de Agrimensura de Misiones, el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Misiones y el Consejo Profesional de Ingeniería de Misiones dado que de otro modo no podrá ser asignado al proceso. Y presentar constancia de habilitación al iniciar los trámites.

b. Los propietarios y/o poseedores deberán acreditar su identidad, y certificar sus firmas en la Mesa de Entradas y Salidas y Archivos Generales y luego acceder al sistema.

Si el solicitante no fuera titular del dominio inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, debe documentar a satisfacción de la Municipalidad su interés legítimo en la construcción. Haciendo constar que la documentación técnica, únicamente se refiere a las condiciones y aptitud técnica de la obra en cuestión.

Para efectuar el trámite todas las partes deberán contar con correos electrónicos, válidos y vigentes durante todo el proceso de tramitación, así como también un número de teléfono celular.

c. La lista de profesionales habilitados será provista por los colegios y consejos respectivos. El o los profesionales deberán indicar el número de matrícula habilitante, teléfono y domicilio electrónico y legal actualizado.

d. Los profesionales deberán cargar los datos que solicite el sistema. Las Direcciones participantes podrán solicitar que se agregue documentación. Se notificará al profesional y los propietarios simultáneamente si hubiere necesidad de carga de una nueva versión de los archivos. En caso de errores en la carga de datos y/o documentación el trámite podrá ser anulado y se deberá volver a iniciar el proceso, y en caso de que el estado de la obra declarada por el profesional no coincida con lo detectado por la inspección.



EXPIE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

23

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

e. Una vez confirmada la carga, esta no podrá ser eliminada ni sustituida.

Para acreditación y validación de identidad de los propietarios y profesionales a cargo, se deberá subir a la plataforma una copia del documento nacional de identidad utilizado para la certificación de firmas y en formato PDF.

f. Libre deuda: Se constatará que la parcela no posea deuda alguna para continuar el trámite

2. Solicitudes de Factibilidades

Las factibilidades tienen la validez de ciento ochenta (180) días desde la fecha de emisión. Deberán presentarse al iniciar los otros trámites relacionados a la obra.

a. Solicitud de Factibilidad Urbanística:

Los proyectos para edificaciones, de uso público y/o privado, obras de infraestructura y otras instalaciones deberán solicitar a la Dirección de Urbanismo la factibilidad urbanística de acuerdo a las exigencias de la dirección. Particularmente aquellas que se anuncian a continuación:

- Viviendas multifamiliares
- Edificios de oficinas
- Conjuntos habitacionales
- Cartelería / marquesinas
- Demoliciones
- Veredas
- Otras obras que por su escala superen los quinientos metros cuadrados (500 m²) o tengan usos especiales.

Se consideran como requerimientos mínimos para solicitar la factibilidad: datos catastrales, destino y/o uso del inmueble, memoria descriptiva del proyecto, plantas, cortes, vistas (en escala 1:100), relevamiento fotográfico de la situación actual de la parcela, croquis de ocupación de centro de manzana u otros requerimientos por disposición de la Dirección de Urbanismo.

b. Factibilidades de suministro

b1. Se deberá solicitar factibilidad de provisión de servicios a las empresas prestatarias, a saber:

• **Servicio de agua potable y desagües cloacales por red:** para todas las edificaciones se deberá solicitar la constancia de existencia de redes de infraestructuras en el área en la que se emplaza el proyecto, tanto de agua potable como de desagües cloacales.

En el caso de obras preexistentes se deberá adjuntar constancia de conexión de instalación interna a las redes de agua potable y cloacas.

• **Servicio de energía eléctrica:** En el caso de que la potencia total supere los cincuenta kilowatts (50 kW) o cuarenta kilo volt amper (40 kVA), a partir de cuatro (4) unidades funcionales o su complejidad lo exija, se deberá adjuntar factibilidad de EMSA antes de iniciar la corrección de las instalaciones complementarias.

Se deberá presentar la documentación con las propuestas aceptadas por Energía de Misiones para subestaciones transformadoras para sesenta y tres kilo volt amper (63 kVA) y doscientos kilo volt amper (200 kVA) o bien subestaciones externas en casos excepcionales estipulados por Energía Misiones y acorde a la factibilidad de veredas autorizadas por el municipio. Ver gráficos en 5.15.1 "cámaras transformadoras en edificios".

• Servicio de gas

- Gas por red:

Se deberá adjuntar la factibilidad de GAS NEA o constancia para todo trámite en las secciones donde haya disponibilidad de red de gas y especificar el tipo de consumo: residencial o comercial.

- Gas a granel:

para todo tipo de obra que por su envergadura el consumo supere el medio metro cúbico (0.5 m³) y requiera gas a granel, debe cumplir con lo indicado según la Resolución 1097/15 de ENARGAS, emitida conforme al artículo 8 de la ley 20.020/05 "Régimen Regulatorio de la Industria y Comercialización de Gas Licuado de Petróleo" o la que en el futuro la reemplace.

b2. Ausencia de redes de infraestructura para la prestación de servicios públicos.

En caso de ausencia de redes de infraestructuras para la prestación de servicios se deberán



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

24

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Paraná*

presentar la siguiente documentación:

- **Ausencia de red de agua potable:** Cuando el servicio de agua es provisto por cooperativas o bien se obtiene el recurso de perforaciones particulares, se solicitará un estudio de laboratorio que certifique la calidad del agua y su aptitud para consumo. Pudiendo elaborarse este en la dirección municipal correspondiente o bien expedido por un laboratorio público o privado.

Los proyectos que cuenten perforaciones de pozos de agua para consumo humano en un radio cercano a Cementerios, además deberán contar con un estudio de suelos donde conste:

- La profundidad de la primera napa freática y de la cual se extraerá el agua.
- Plano de ubicación del terreno a intervenir con respecto a la ubicación del cementerio.

- **Ausencia de red de cloacal:** En caso que la constancia de la prestataria de servicios de desagües indique que el lote está fuera del área servida, se permitirá el diseño de sistemas estáticos o cerrados de desagües cloacales. Siempre y cuando el proyecto no cuente con más de cuatro (4) unidades funcionales, o bien que el estudio de suelo determine que el terreno se encuentre saturado o no tenga capacidad de absorción. En el caso que el tipo de suelos no permita la absorción o la ejecución del pozo absorbente, se evaluarán otros métodos viables de ser aplicados.

Para todos los casos deben cumplir con las normas vigentes de la Secretaría de Energía de la Nación o el ente regulador.

b3. Antecedentes de obras existentes y sus instalaciones.

De los antecedentes en obras existentes: En casos de reformas, ampliaciones, registración de obras existentes, con expedientes aprobados, se deberán adjuntar dichos antecedentes. Para obras existentes que por su envergadura el consumo supere el medio metro cúbico (0.5 m³), deberá ser adjuntada la auditoría por uso de Gas licuado de petróleo envasado a granel, por ausencia de gas de red.

3. Inspección de estado.

La Dirección de Obras Privadas procederá a la inspección del estado de la obra.

Se considerará Obra nueva cuando el sitio esté en condición de baldío y no se haya dado inicio a la obra o bien se hayan iniciado solamente los trabajos preliminares con permiso municipal previo.

Si el proyecto de obra nueva implica la sustitución total o parcial de construcciones existentes, debe realizarse el trámite de demolición, donde se procederá a evaluar el interés patrimonial previamente a la aprobación de la demolición. A los fines del resguardo y protección de los bienes y el paisaje de interés histórico, cultural y/o ambiental.

- Se considerará Obra en construcción sin permiso: cuando la obra no haya superado el nivel del alféizar de las ventanas.

- Se considerará Obra existente sin permiso cuando se hayan colocado las estructuras y cubiertas de techos.

4. Verificación de dominio y estado catastral.

La Dirección de Catastro Municipal realizará la verificación de la situación de dominio del terreno, y las condiciones de subdivisión.

El profesional deberá hacer la carga de datos correspondientes para el visado de la dirección.

- La nomenclatura catastral completa.
- La documentación que acredite la titularidad o interés legítimo y estado del dominio.
- Información sobre la subdivisión del sitio: Plano de mensura o acta de amojonamiento, con el visado del C.P.A.M. Y la mensura de unificación en caso de que sea más de un lote si se procedió a unificar para llevar adelante el proyecto.
- En caso de ser copropietario de Propiedad Horizontal, se deberá presentar el reglamento de copropiedad y contar con el permiso de los copropietarios correspondiente.
- Si se trata de un inquilino estar habilitado por el propietario para realizar cualquier modificación. En caso de usucapión el plano visado por Dirección General de Catastro y



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

25

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

certificado catastral actualizado.

5. Control de la Dirección de Urbanismo:

5a. Visado de indicadores urbanos.

La Dirección de Urbanismo controlará el cumplimiento de las normas reglamentadas en el Código de Planeamiento Urbano y Ordenanzas vigentes. En caso de no cumplimentar con algunos de los requerimientos, se le solicitará al profesional las modificaciones necesarias.

5b. Visado de veredas.

La Dirección de Urbanismo visará el proyecto de la obra conjuntamente a la visación de la documentación presentada de acuerdo a la normativa vigente; Al momento del visado de las veredas, y para su aprobación final, se verificará el cumplimiento integral de la Ordenanzas de arbolado urbano vigentes.

5c. Visado y aprobación de obras hidráulicas en lotes con cursos de agua.

Se verificará la presencia de cuencas en el lote, si así fuera se derivará al área relativa a Estudios y Proyectos Hidráulicos del municipio, para la definición de las secciones de las obras hidráulicas. Obras que serán controladas por inspectores competentes.

5d. Visado y corrección de intervenciones en obras de valor histórico patrimonial.

En el caso de edificaciones existentes, la Dirección de Urbanismo verificará el interés histórico - patrimonial según las condiciones indicadas en la sección 7, si así fuere, las intervenciones serán puestas a consideración del Departamento de Patrimonio Urbano, quien evaluará el grado de protección del inmueble y podrá elevar el expediente para estudio de la Comisión Asesora sobre la Preservación del Patrimonio Histórico, Urbano y Arquitectónico, según lo estipulado en la Sección 7.

Además, se otorgará uso conforme de la actividad a desarrollar más las observaciones, si correspondiera, con las exigencias inherentes a dicha dirección, de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano y otras ordenanzas vigentes.

5e. Verificación del destino de obra.

El Departamento de Inspectores de Obras Privadas podrá verificar cuando considere, si el destino que se dio a la parcela y al edificio, es el mismo declarado en la solicitud. De no ser así, se intima al propietario a que cumpla con lo declarado, de lo contrario se lo debe sancionar con una multa según lo establezca el capítulo referente a penalidades de este Código y se dará plazo para que el destino y uso que se dé sea el declarado. De persistir la infracción se podrá clausurar la actividad que se realice en dicho lugar.

6. Control de las Direcciones de Edificación y Obras Privadas

6a. Control de la documentación técnica para la visación.

La Dirección de Edificación procederá al control de información suministrada por el profesional al sistema. Se cargará la documentación técnica de la obra de arquitectura y las estructuras. Esta debe cumplir con lo indicado en el apartado 2.1 "De las tramitaciones". Siempre se tomará como válido el último plano cargado, que debe contener todas las correcciones validadas por las distintas direcciones, siendo responsabilidad del Profesional la correcta presentación.

6b. Criterio para Clasificar Obras por Superficie y Altura:

I. Obra Micro: superficie hasta treinta y cinco metros cuadrados (35 m²), exclusividad en un nivel.

II. Obra Menor:

• **Baja:** Superficie desde treinta y cinco metros cuadrados (35 m²) y hasta doscientos metros cuadrados (200 m²), desde subsuelos en menos cuatro metros (-4.00 m) y hasta trece metros (13.00 m) de altura por sobre el nivel de vereda.

• **Alta:** Superficie desde doscientos metros cuadrados (200 m²) y hasta quinientos metros cuadrados (500 m²), desde subsuelos en menos cuatro metros (-4.00 m) y hasta lo establecidos por los indicadores urbanísticos.

III. Obra Media: Superficie desde quinientos metros cuadrados (500 m²) y hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²) y una profundidad de subsuelo de menos seis



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

26

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

metros (-6.00 m) y hasta lo establecido por los indicadores urbanísticos.

IV. Obra mayor: Superficie mayor que dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²) y cualquier altura. Se requerirá la clasificación pertinente respecto a informe, estudio o evaluación de impacto ambiental.

6c. Colores convencionales:

En la documentación, las partes de la obra deberán ser coloreadas de acuerdo al estado en el que estas se hallen al momento de la inspección. Téngase en cuenta que si no hubiere concordancia entre lo declarado y lo inspeccionado se procederá a la anulación del trámite y se deberá proceder a la apertura de un trámite nuevo acorde al estado detectado por el cuerpo de inspectores de la Dirección de Obras Privadas.

Los colores serán los siguientes:

I. Para obra nueva:

- Edificación nueva en mampostería: Rojo pleno.
- Estructura de hormigón armado: Verde pleno.
- Estructura metálica: Azul.
- Construcción de madera: Siena.
- Instalaciones nuevas:
 - Edificación: negro, trazo fino
 - Salubridad: Agua: Agua fría: Azul. Agua caliente: Carmín.
 - Desagües cloacales: Secundarios: Sepia. Primarios: Bermellón. Ventilaciones: Verdes.
 - Desagües pluviales: Amarillo. Desagües pluviales industriales: Naranja.
 - Gas: Rojo
 - Electricidad: Rojo

II. Para obras existentes aprobadas por expedientes anteriores:

- Construcción existente aprobada: negro pleno, incluyendo estructuras.
- Existente sin permiso: rayado a 45° negro. Incluyendo estructuras.

iii. Para todo tipo de instalaciones existentes deberán ir en negro.

Edificación: Gris
Instalación: negro

IV. Obra en construcción

Se usarán los mismos colores que para obra nueva pero rayados a 45°.

6d. Visaciones de la edificación:

Una vez chequeado el estado de la obra la Dirección de Edificación, a través del Departamento de Documentación Técnica, revisará el cumplimiento de la normativa vigente y notificará al profesional en caso de que hubiere observaciones. El propietario podrá tener acceso a dicha información.

Cuando no haya más observaciones pendientes se continuará el trámite, dirigiéndose al Departamento de Bomberos y/o al visado de las instalaciones complementarias, según tipo de obra. Para este momento tiene que estar adjunto el plano de estructuras y las memorias de cálculo. Sobre esta versión se desarrollará el diseño de las instalaciones.

6e. Control para la prevención de siniestros.

La Dirección de Bomberos de la Provincia procederá a la aprobación del proyecto de Servicios contra incendio.

Luego el Departamento de Documentación Técnica de la Dirección de Edificación, deberá verificar que haya coherencia entre los planos aprobados por el Departamento de Bomberos de la Provincia de Misiones y la documentación ya visada.

En caso que por requerimientos de higiene y seguridad se haya modificado la obra, el profesional deberá actualizar la documentación de la edificación y de las estructuras

6f. Visado de las instalaciones complementarias. Los Consejos o Colegios Profesionales procederán al visado de la documentación.

El profesional deberá hacer la carga de la documentación correspondiente a las instalaciones complementarias de:

- Salubridad,



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25
1

27

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

- Gas,
- Electricidad,
- Electromecánica,
- Y/u otra que se requiera de acuerdo al tipo de obra.

Si la información incluida en la documentación técnica no es suficiente las Direcciones se reservan el derecho de solicitar documentos aclaratorios:

I. Instalaciones de Gas: En el caso de obras existentes que posean instalación de gas de red y quieran iniciar el pedido de final de obra, se deberá presentar el informe técnico y/o auditorías del ente regulador encargado al momento de la tramitación.

- En caso que contenga Gas Licuado de Petróleo (GLP) a granel deberán contener la siguiente documentación y/o información: Planos de la instalación de los tanques y sus fundaciones, con estudio general de suelo si las características del mismo lo ameriten, diagramas, líneas de Gas Licuado de Petróleo (GLP), válvulas, dispositivos de seguridad, etapas de regulación, detalle de materiales con indicación de características de cada uno de los accesorios utilizados, distancia de seguridad y memoria de cálculos, según corresponda y datos catastrales de la locación. Para el certificado final de obra deberá presentar, para la habilitación de la instalación, el certificado emitido por la autoridad nacional competente.

- Certificado de aptitud técnica y de seguridad vigente de cada uno de los recipientes de almacenaje de Gas Licuado de Petróleo (GLP), confeccionados por uno de los organismos certificantes debidamente inscriptos en la Secretaría de Energía de la Nación, conforme a la normativa vigente, los cuales tendrán una validez de diez (10) años a partir de la última prueba hidráulica presentada.

En caso que contenga Gas Licuado de Petróleo (GLP) a granel se deberá hacer entrega de la siguiente documentación:

- planos de la instalación de los tanques, con los datos catastrales del lugar en el que se realizó la instalación.

Esta documentación debe indicar, todos los datos solicitados para el legajo técnico de la resolución 1097/15 de la Secretaría de Energía de la Nación

- Deberá presentar además el certificado de aptitud técnica y de seguridad firmado por un auditor habilitado.

II. Estudio de suelos: En casos de requerir pozo absorbente y otros métodos de tratamientos de efluentes, se podrá requerir estudio de suelo. En la tipificación de las características del suelo podrán adoptarse las de sector que prevalece. Quedando bajo responsabilidad exclusiva del profesional los riesgos que pudiera haber si no se consideran áreas en peores condiciones.

III. Instalaciones de barrios de vivienda: En los conjuntos habitacionales, sean o no de interés social, deberán adjuntarse los proyectos de infraestructura en el trámite de Factibilidad de Suministro.

Estos serán registrados por la Secretaría de Obras Públicas del municipio.

La instalación de hidrantes deberá a su vez ser aprobada por la Dirección de Bomberos de la Provincia de Misiones.

Para el caso de obras existentes con gas de red deberá cumplimentarse con el apartado "2.1.2.2.b.b3. Antecedentes de obras existentes y sus instalaciones".

6g. Liquidación de los Derechos de Construcción y Fondo de Desarrollo Urbano.

El Departamento de Estadísticas y Liquidaciones de la Dirección de Edificación, procederá a la liquidación de Derechos Construcción y del Fondo de Desarrollo Urbano y otras tasas, según indicadores y montos vigentes a la fecha de la gestión de la documentación. Según el estado de obra de la inspección, y según ordenanza tributaria vigente.

Transcurridos dos (2) años desde la fecha de aprobación de los planos sin que se hayan iniciado las obras, automáticamente caducan los derechos que se hubieren abonado, pudiendo el interesado solicitar un (1) año de prórroga cuando causas lo justifiquen.

Si se detectan en el plano conforme a obra ampliaciones de las superficies antes aprobadas, se procederá a una nueva liquidación y cobro por las superficies agregadas.



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

28

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Las liquidaciones que se practiquen con antelación a la realización de las obras o prestación del servicio tienen carácter condicional y están sujetas a reajustes en los casos de diferencias o modificaciones entre el proyecto de origen y lo ejecutado en obra, según ordenanza tributaria vigente.

Una vez liquidados y abonados los derechos de construcción y Fondo de Desarrollo Urbano, se podrá solicitar inicio de obra válido por 90 días mientras se procede al visado de las instalaciones complementarias, si el plazo no se cumpliera se procederá a la clausura de la obra iniciada.

6h. Estudio del expediente

La Dirección de Edificación procederá al control de la documentación de la obra en cuestión y del pago de las tasas y derechos.

6i. Visado de Colegios y Consejos Profesionales.

Los Consejos o Colegios Profesionales procederán al registro de la tarea profesional una vez que se haya efectuado el pago de las tasas correspondientes. Se verificará la habilitación del profesional.

6j. Aprobación o Registración de las obras nuevas y/o existentes.

Las direcciones pertinentes procederán a la visación, aprobación y /o registración de la documentación de la obra en cuestión.

7. Gestión de permisos y final de obra.

7a. Solicitud de permisos de obra.

Una vez realizado el control de dominio y control de estado parcelario, el profesional puede solicitar el permiso de trabajos preliminares.

Aprobada la documentación se podrá solicitar el permiso de inicio de Obras.

7b. Inspecciones durante el proceso de construcción.

Durante el plazo de construcción la Dirección de Obras Privadas procederá a realizar inspecciones periódicas de obra de arquitectura y sus instalaciones para verificar si lo construido corresponde a los planos.

Si en la inspección se detectan diferencias entre la documentación aprobada y la obra en proceso de construcción o materializada, la inspección solicitará la actualización de la documentación técnica.

Las inspecciones se realizan fuera y dentro del predio. Deberán quedar garantizadas las condiciones de higiene y seguridad mínimas solicitadas por la normativa vigente.

8. Registro de la obra terminada.

El profesional deberá realizar un relevamiento gráfico de la obra construida, una vez terminada, con el fin de declarar las diferencias entre lo aprobado y lo construido. En caso que haya una diferencia se deberá iniciar el trámite de reforma o ampliación.

9. Solicitud de final de obra

En el caso que durante la inspección no se detecten diferencias entre lo previamente aprobado y lo construido se procederá al otorgamiento de Final de Obra, total o parcial.

10. Archivo de la documentación técnica de la obra.

Una vez concluido el trámite la documentación se archivará digitalmente.

11. Anulación del trámite.

El trámite tendrá una validez de noventa (90) días. En caso que el profesional no de curso, las direcciones ante las que se tramita procederán a consultar, a través del sistema, al profesional si desea continuar o no con el trámite. En caso que el responsable no informe la voluntad de continuar, se anulará el trámite automáticamente.

12. Digitalización del trámite.

En caso que haya un expediente, cuya previa haya sido aprobada en formato papel, el



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

29

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

profesional podrá solicitar la baja del expediente e iniciar un trámite de digitalización.

2.1.3. DE LA DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

La documentación y los planos para el visado serán subidos a la plataforma en formato digital. La planimetría deberá ser legible, como mínimo a 150 dpi, a escala y en formato adecuado (A0, A1, A2, A3 y sus combinaciones) y sus respectivas carátulas reglamentarias.

Todas las edificaciones salvo las indicadas en el punto 2.1.6, deben presentar la documentación completa

No se otorga inicio de obra sin esta documentación, a saber:

a. Para el control y visación de la titularidad del dominio y el estado catastral:

a.1 Información catastral: sección, chacra, manzana, parcela, partida inmobiliaria, lote, propiedad horizontal (en caso que corresponda).

a.2 Información de la titularidad del dominio: certificación de dominio del Registro de la Propiedad del Inmueble, Título de propiedad, Boleto compraventa, Cesión de derechos, Acta de adjudicación, u otros documentos judiciales que permitan adquirir certeza a la Dirección de Catastro respecto a la vinculación con el lote o inmueble.

a.3 Información de la subdivisión del suelo: Superficie del terreno según catastro y según mensura. Plano de mensura vigente (antigüedad menor a 10 años) o, en su defecto, acta de amojonamiento (1 año de antigüedad) con su correspondiente sellado del Colegio de Agrimensores. En caso que la diferencia entre título y acta de amojonamiento, sea mayor al 5%, corresponde presentar nueva mensura.

En caso de proyectar intervenciones sobre dos o más parcelas deberá presentarse la mensura de unificación. Dicha mensura de unificación deberá presentarse como última instancia con anterioridad a solicitar el final de obra.

b. Para el control y visado de la Dirección de Urbanismo.

La documentación debe indicar los indicadores urbanos y requerimientos según las ordenanzas vigentes, el destino y la actividad, superficie de la parcela y afectación del centro de manzana, además un relevamiento fotográfico de la fachada y la vereda. Se verificará la afectación de Patrimonio Urbano, la proyección de la vereda cuyos gráficos deben incorporarse en los planos de arquitectura, y la afectación de cuencas.

Una vez que se haya cumplimentado con las exigencias, la dirección, otorga el uso conforme o uso no conforme y el visto bueno. En caso de factibilidades la documentación se deberá presentar en el formato mencionado anteriormente.

c. Para control de la documentación técnica de la edificación.

c.1 De la edificación:

1. Toda la documentación debe tener las carátulas reglamentarias. La carátula debe especificar si se trata de una OBRA NUEVA, REFORMA, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN, EXISTENTE, O PLANO PARCIAL.

2. Se deberán adoptar los colores reglamentarios en los planos.

c.2 Para obra nueva:

Se consideran todas aquellas obras a realizar en sitios baldíos o bien en aquellos donde hubo construcciones existentes que fueron demolidas en su totalidad. El estado del terreno será verificado por medio de una inspección de estado.

Toda la documentación será entregada en formato digital, siguiendo las condiciones indicadas en el apartado de las tramitaciones, según normas IRAM.

Documentación de la propuesta edilicia:

• Carátula Reglamentaria para todo lo presentado. (Ver punto 2.1.7.1 figura 6)

• Plantas generales escalas: 1:250/ 1:500/1:750 /1:1000 (en casos de terrenos y obras de gran escala y/o dispersas en el lote).

• Plantas de arquitectura y vereda 1:100.

• Fotografías actuales de vereda (1 frontal – 2 laterales)

• Planilla de carpintería. Deberá estar referenciada a una planta general y a la planilla de



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

iluminación y ventilación.

- Cortes de la edificación y vereda: escalas 1:100. Cantidad mínima 2 (dos). Uno longitudinal y uno transversal. Significativos. Con cotas y niveles referencias técnicas que indiquen: la parte de la obra, materialidad, sección y/o dimensiones.
- Fachadas escalas 1:100 depende escala de obra- todas las necesarias según propuesta y tipología edilicia. Mínimo 1 (una) fachada por calle.
- Planillas de iluminación y ventilación.
- Balances de superficies.
- Croquis de centro de manzana.
- Corte constructivo con especificación de componentes y espesores, en esc. 1:20.
- Detalles de escaleras, planta, corte y vista, en esc 1:20. Se deberá indicar huella, contrahuella y altura de paso.
- Plano de obra civil de ascensores (estudio de tráfico, planta de sala de máquinas y ascensores, palier y un corte significativo).
- Tamaño de letra mínimo. 3 mm

c.3 Para obras existentes:

Podrán tener antecedentes de expedientes previos y documentación aprobada. Estos podrán realizar trámites de reformas, ampliaciones o de registración.

Corresponden a:

- **Reformas:** aquellos casos que la propuesta proyectual se realice dentro de los límites edificios aprobados y no implique un incremento de superficies.
- **Ampliaciones:** aquellos casos en que la propuesta proyectual incremente la superficie existente aprobada.
- **Registros:** para todos los casos donde la obra requiera regularización total o parcial de sus partes. Y/o bien aquellas obras que ya hayan sido construidas y requieran actualizar la documentación.

d. Estructuras resistentes:

La solicitud de documentación de estructuras se realiza únicamente a los efectos de visado y archivo. La escala para los planos es 1: 100 mínimo.

- Reforma
- Planos con caratula reglamentaria según punto 2.1.7.2 figura 7
- Plantas de replanteo, de las fundaciones y de cada piso.
- Planta de estructura de cada nivel. En la planta de fundación debe constar la Cota de fundación correspondiente y Tensión del suelo utilizada. Incluir estructuras de ascensor y sala de máquinas.
- Planillas de cálculos de zapatas, losas, vigas, columnas, tabiques, indicar la sobrecarga de uso de cada una.
- Memorias de cálculos en formato PDF exclusivamente, y una vez terminado el trámite de aprobación.
- Planos de detalles de cimientos, elementos estructurales, cubiertas pesadas y encastres de canaleta, en esc. 1:20 según solicitud de Dirección.
- Plano de estructura de techo liviano, si correspondiere.
- Zapatas, losas, vigas y columnas deben estar numeradas de manera que coincidan con los datos de las planillas.

Otra documentación:

- Se adjunta estudio de suelos. Ver punto 2.3.8.3 "Responsabilidad profesional en estudio de suelos".
- Verificación de estructuras para edificios existentes, cuando las Direcciones consideren necesario por la escala y complejidad.

e. Recibos de pagos de derechos de construcción, tasas de oficinas y Fondo de Desarrollo Urbano.

f. Otra documentación:

- Factibilidades de suministro de servicios.



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

31

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

- Estudio de suelo en casos que lleve pozo absorbente.
- 1. Documentación suplementaria si fuera necesaria en casos particulares. Se requerirá según sea el caso:
- Reglamento de copropiedad- Autorización de los copropietarios. Por escribano o funcionario municipal.
- Nota de cambio de profesional.
- Diseño de obra hidráulica
- 2. **Factibilidades especiales:**
- Factibilidad de ANAC y ENACOM terminada
- Visto bueno del Ministerio de Salud Pública o Colegio de Médicos
- Visto bueno del Ministerio de Educación
- Plano de Instalación de Gas medicinales.
- Evaluación o estudio de Impacto ambiental, según sea requerido.
- Estudio de calidad de agua.
- Otros:
- Visto bueno del Colegio de Odontólogos,
- Visto bueno del Colegio de Colegios de Bioquímicos
- Visto bueno del Colegio de Farmacéuticos
- Visto bueno y medición de la Autoridad Regulatoria Nuclear

g. Documentación de las instalaciones:

g1. Salubridad

1. Agua fría y caliente.

- Carátula reglamentaria. (ver punto 2.1.7.3.c figura 10).
- Diseño de instalación de agua fría y caliente. Plantas y corte iguales a los aprobados en previa municipal en Esc. 1:100- representación según normativa. Obras sanitarias, denominación y materialidad.
- Diseño de instalación de aguas grises.
- Diseño de instalación de aguas de recupero de agua de lluvias.
- Tabla Resumen.
- Capacidades de Tanques de bombeo, reserva, reutilización de agua de lluvia o aguas grises y dimensiones del colector.
- Detalles Esc. 1:20.
- Detalle de tanque de bombeo.
- Detalle de tanques de reserva. Detalle de colector.
- Detalle de paneles y termotanques solares. Si hubiere en la propuesta de instalación.
- Detalles de caldera. Si hubiere en la propuesta de instalación.
- Detalle de tanque mixto, en obras con dimensiones superiores a los 1.000 m² y en caso que lo considere necesario el proyectista.
- Cañería de reutilización de agua de lluvia o aguas grises, por disposición del DIC se dibujarán en color verde (ejemplo n° 53 en AutoCAD M.R.) para uno y color gris (ejemplo n° 252 en AutoCAD M.R.) para el otro.

2. Desagües cloacales.

- Carátula reglamentaria. (ver punto 2.1.7.3.c figura 10)
- Diseño de desagües cloacales. Esc. 1:100:
- Plantas, ídem aprobadas en previa de arquitectura, con instalación de desagües cloacales y ventilaciones (todas). con niveles de tapadas.
- Cortes, según versión, de desagües cloacales y ventilaciones. Con niveles de tapadas. indicar plano de referencia.
- Detalle de saltos en cañería y pozos de bombeo, si correspondiere. Esc. 1:20.
- Capacidad de Cámaras sépticas y Pozos absorbentes. (solamente en sectores sin red de desagües).
- Piscinas con desagües a sistema cloacal.
- Lecho nitrificante



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

- Biodigestores
- Plantas de tratamientos cloacales domiciliarios.

3. Desagües pluviales.

- Carátula reglamentaria. (ver punto 2.1.7.3.c figura 10).
- Diseño de instalación de desagües pluviales esc. 1:100- representación según normativa obras sanitarias con pendientes, denominación y materialidad.
- Plantas idénticas a las aprobadas en previa edificación con desagües pluviales (todas).
- Cortes según obra aprobada en previa con desagües pluviales.
- Tabla resumen
- Detalles técnicos: Canaletas de hormigón armado.
- Desagües de aires acondicionados.

g.2 Instalación de Gas:

1. Plano de instalación de gas

- Carátula reglamentaria. (según punto 2.1.7.3.b figura 9)
- Diseño de instalación de gas.
- Representación según normativa de Gas del Estado denominación y materialidad.
- Plantas ídem aprobadas en previas de cada nivel en Esc.1:100, en coincidencia con 8.7.4 de NAG 200. Se deberá incluir la planta de techos, la cual se hará en escala 1:100 o alternativamente en escala 1:200. Con instalación de gas envasado, sea cilindros o tanque de GLP, o vía red (según corresponda). En los planos el recorrido de la cañería se indicará con rojo y las ventilaciones en verde. Los tramos existentes se marcarán con líneas de trazos en los mismos colores. Punto 8.7.6 de la NAG 200.
- Incluir en planta tableros y bocas de electricidad alrededor de la casilla de gas y acotar distancias.
- Cortes ídem aprobados en previa, esc. 1:100 de instalación de gas envasado o vía red (según corresponda). Incluir en corte tableros y bocas de electricidad alrededor de la casilla de gas.
- Planilla de Cálculo de consumos por tramos, de cañerías y garrafas.
- Detalles de casilla de gas para garrafas, cilindros y/o detalle de tanque de GLP, Esc. 1:20. De corresponder detalle de caño enterrado indicando su protección.
- Detalles de gabinete de gas.
- Isométrico o desarrollo en vista de la instalación de gas.

2. Gas a granel y Gas por Red:

para proyectos de gas a granel se deberá adjuntar factibilidad otorgada por el ente nacional regulador: más de 0.5 m3 y hasta 7,5 m3 (Resolución 1097/15 de la Secretaría de Energía y Puertos de la Nación). Barrios con red de Gas: presentar en obra nueva, factibilidad en caso de conectarse a la red o nota de GASNea indique si hay o no red en la zona.

3. Nota:

de no haber instalación de gas se deberá presentar nota firmada por profesional y propietario, dirigida a la DE, o la DOP, indicando esta situación y que la misma se mantendrá en el futuro.

4.

No se otorga inicio de obra sin las factibilidades o notas y no se otorgará Final de Obra sin las auditorías y/o pruebas de estanqueidad, según corresponda.

g.3 Instalación eléctrica.

- Carátula reglamentaria, (según punto 2.1.7.3.a figura 8), aclarando tipo de servicio, residencial, comercial, etc., y el grado de electrificación y la categoría correspondiente. Grado de Electrificación: ver reglamento de la AEA.
- Plantas en escala 1:75 o la que solicite la División de Electricidad en función de la complejidad del proyecto. Con el plano base idéntico al visado. No se admitirán cambios.
- Detalle del diseño del tablero de seguridad, Principal y Secundarios.
- Para edificios de 3 o más plantas se deberá incluir detalle de montantes.
- Marcar distribución y posición de bocas.
- Sección de los conductores y diámetro de los conductos.



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

33

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

- Esquemas unifilares de tableros con sus componentes (interruptores termomagnéticos, interruptores diferenciales, protecciones de motores, y toda otra protección o artefacto solicitado por la División de Electricidad).
- Cálculo de consumo eléctrico y del factor de simultaneidad
- Tabla resumen.
- Puesta a Tierra según Normativas
- A partir de planta baja y 4 pisos deberá contar con sistema de Pararrayos, traer Protocolo de Puesta a Tierra colegiado, colocar Baliza, indicando tipo y potencia de lámpara. Podrá solicitar excepción si existiera un pararrayos en edificio lindero que cubra al diseñado.
- Por disposición del DIC se usarán los colores convencionales para el trazado de planos: Negro: instalación existente; Obra nueva: Tensión común: Líneas de alimentación, circuitos de luz: Rojo Bermellón; Sistemas de fuerza motriz: Azul; Baja tensión: Campanillas: Verde; Teléfonos ext. y TV: Amarillo; Teléfonos internos y porteros eléctricos: Marrón.

1. Categoría correspondiente:

- Categoría "A": vivienda unifamiliar, hasta dos plantas inclusive, edificio de departamentos no mayores de dos plantas, edificaciones comerciales de una planta, aunque parte de ella esté destinada a vivienda.
- Categoría "B": edificio de departamentos a partir de tres plantas, pasajes comerciales, edificios comerciales de más de una planta, escuelas, cines, oficinas, hoteles, confiterías, clubes, cocheras, depósitos y en general edificios de gran concentración de público, como así también instalaciones temporarias tales como parques de diversiones, circos, exposiciones, etc.
- Categoría "C": letreros luminosos, iluminación ornamental.
- Categoría "D": Obras especiales. (Estaciones de servicio, hospitales, terminales de expendio de gas a granel, etc).

2. Grados de electrificación.

Tabla 2: Resumen de los grados de electrificación en viviendas Tabla 771.8.I (AEA 90364 parte 7)

Grado de electrificación	Superficie (límite de aplicación)	Demanda de potencia máxima simultánea calculada (sólo para determinar el grado de electrificación)
Mínimo	Hasta 60 m ²	Hasta 3.7 kVA
Medio	Más de 60 m ² hasta 130 m ²	Hasta 7 kVA
Elevado	Más de 130 m ² hasta 200 m ²	Hasta 11 kVA
Superior	Más de 200 m ²	Más de 11 kVA



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

34

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Tabla 3: Resumen de los grados de electrificación de oficinas y locales comerciales proyectados originalmente para tal fin.

Tabla 771.8.IV (AEA 90364 parte 7):

Grado de electrificación	Superficie (límite de aplicación)	Demanda de potencia máxima simultánea calculada (sólo para determinar el grado de electrificación)
Mínimo	Hasta 30 m ²	Hasta 4.5 kVA
Medio	Más de 30 m ² hasta 75 m ²	Hasta 7.8 kVA
Elevado	Más de 75 m ² hasta 150 m ²	Hasta 12.2 kVA
Superior	Más de 150 m ²	Más de 12.2 kVA

g.4 Instalaciones electromecánicas.

1. Ascensores y montacargas.

Obligatorio para más de tres pisos altos, optativos para dos y tres plantas. Se exceptúan del requerimiento de ascensor las obras de cuatro plantas, cuando la tercera y cuarta planta sean parte de una misma unidad funcional, y se acceda a estas desde el tercer nivel. Si hubiera accesos en el cuarto nivel se requerirán ascensores. Y aquellos edificios que tengan todos sus niveles vinculados por rampas con pendientes máximas del 8 al 10 %.

Planos de la obra civil: Plantas y accesos en Esc. 1:100. Se deberá numerar los ascensores en caso de haber más de uno. Anotar el uso del edificio o estructura.

Dimensiones de sección transversal de la caja, claros superior e inferior, dimensiones de la sala de máquina. Acceso al ascensor y a la sala de máquinas ventilación e iluminación y ganchos en sala de máquinas

- Cantidad de ascensores.
- Tipo (Pasajeros - montacargas, etc.).
- Capacidad máxima en Kg. y en N° de personas. d) Velocidad en metros por minuto
- Planta de acceso. Emplazamiento del ascensor en el inmueble, recibidor y acceso desde la vía pública.
- Plantas del palier y el ascensor por pisos. Esc.: 1:100.
- Planta y corte transversal de sala de máquinas. Acotado y en escala 1:20
- Corte del ascensor: Esc.: 1:50 o 1:20 según solicitud de la División Electromecánica. Con bajo recorrido- sobre recorrido- y paradas.
- Estudio de tráfico
- Planta de pasadizo: Esc.: 1:50 - 1:20 Dimensiones de cabina, cotas totales y parciales, separación entre cabina y pasadizo. Tipo de puertas con ancho mínimo de 0,80 m.

2. Plano Electromecánica para Final de Obra, con carátula municipal y contenido:

- Carátula reglamentaria figura 11 "Carátula del plano de electromecánica" en el punto 2.1.7.3.d.
- Corte de los claros inferior y superior acotado y en escala 1:50, 1:25 o 1:20 según solicitud de la División de Electromecánica. En caso de casilla espacio o plataforma de poleas se indica el acceso, posición relativa de la polea de desvío o de reenvío; lugares de paso; correspondencia con la caja, acotado y en escala 1:20.
- Planos de detalle acotados y en escala 1:20: Tipo de máquina motriz: recorrido del coche en metros, número de paradas y denominación de las mismas; superficie en metros cuadrados transversal de la cabina o de la plataforma. Cantidad de personas y peso en kilogramos que transporta el coche. Velocidad (Vn) de marcha del coche, en metros por minuto; tipos de puerta de coche y de rellano y si son de accionamiento manual o automáticos.
- Hoja de puerta, refuerzos y mirillas si corresponden y detalle de marco; diámetro de las poleas (arrastre, regulador y selector de pisos); cables de accionamiento con cantidad,



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

material, formación, diámetro, cable regulador, material, formación y diámetro; contrapeso; peso en kilogramos y si tiene o no paracaídas; tipo de paracaídas instantáneo o progresivo; control de maniobra, si es tensión corriente o variable, de una (1), dos (2) o más velocidades, arranque en alta o en baja y tipo de maniobra; guías: sección del perfil para coche y contrapeso. Ubicación de la botonera en el rellano y en el interior de la cabina.

- Documentación y detalles de la máquina a instalar.
- Planos de detalle.

Cuando el tipo de maniobra a usar no coincide con los mencionados en el apartado 5.3.4.17 "Maniobra en Ascensores" se ilustrará sobre su funcionamiento en forma similar a las descritas en dicho apartado.

3. Rampas móviles para vehículos.

- Planos generales. Emplazamiento de la rampa en el inmueble y acceso desde la vía pública. Nombre de la calle y número de la puerta sin acotar, Esc.: 1:50.
- Plantas y cortes: Esc.: 1:25. Ubicación de las puertas automáticas y comandos.
- Tipo de maquinaria empleada, vistas, ubicación de la máquina. Freno. Acoples. Poleas y cables si los hay. Emplazamiento del control de la maniobra.
- Cálculos estructurales de la rampa móvil y diagramas de funcionamiento con sus referencias.
- Planos de detalle: Esc.: 1:20. Acotados.

4. Guarda mecanizada de vehículos.

- Ubicación en planta de espacio correspondiente al desplazamiento de la torre: Acceso desde la vía pública, espacios para la recepción y entrega de vehículos. Nombre de la calle y número de puertas, acotado, en escala 1: 100.
- Planta del recorrido de la torre (foso) y la elevación de esta: defensas, dimensiones y cálculos resistentes de la torre. Acotado, en escala 1:50.
- Planta del grupo motriz encima de la torre. Acceso. Emplazamiento relativo de los implementos del equipo elevador. Pasos. Acotado, en escala 1:20 (mínima).
- Coche y sus mecanismos. Contrapeso guía. Acotado, en escala 1:20 como mínimo.

5. Instalación de rampas móviles de fabricación tipificada.

El instalador de rampas móviles para vehículos, máquinas aparatos y sistemas o implementos aplicables a ellas de fabricación tipificada, pueden solicitar la aprobación previa de los productos acompañando los siguientes documentos:

- Solicitud mencionando el nombre, matrícula y domicilio legal de la Ciudad de Posadas.
- Dos copias. Planos con vistas, cortes y planos debidamente acotados y dibujados en las escalas reglamentarias de lo que se somete a estudio con los diagramas respectivos.
- Memoria descriptiva.

h. Servicios contra incendios:

- Planos de servicios contra incendios. Esc. 1:100.
- Factibilidad de Bomberos para definición de tanques mixtos a partir de los 1.000 m².
- Carátula reglamentaria.
- Plantas de instalación de servicios contra incendio con hidrantes y bocas de impulsión en veredas.

2.1.3.1 PARA OBRAS EXISTENTES:

a. La documentación y los planos para la corrección serán cargados al sistema en formato digital con el número de expediente y el contenido de la imagen, según se detalla en punto 2.1.3.c.

a.1. Antecedentes:

Planos municipales aprobados de la edificación y las instalaciones. Con leyenda que indique: Aprobado según EX. 00000/X/00. Vale con antecedentes de reformas, ampliaciones aprobadas, valen los antecedentes de existentes sin permiso que se ajusten a reglamento. Toma de conocimiento EX. 00000/X/00. Vale como antecedentes de existentes sin permiso que no se hayan ajustado a reglamentación vigente en el momento en que se presentó la documentación.



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

36

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

a.2 De las obras existentes:

Las obras existentes pueden tener legajos previos y documentación aprobada. Entendiendo por:

1. Reforma: aquellos casos en que la propuesta proyectual se realice dentro de los límites edificios aprobados y no implique aumento de superficie.

2. Ampliación: aquellos casos en que la propuesta proyectual incrementa la superficie aprobada.

3. Registración: En edificaciones anteriores al año 1994, fecha en la que se produjo el incendio de la sede municipal, se aceptarán los antecedentes de planos municipales digitalizados, a los fines de verificar pagos de derechos realizados por esa edificación. En caso de no contar con esta documentación se procederá al cobro por la totalidad de las superficies.

La Dirección de Urbanismo, por medio del Departamento de Patrimonio Urbano, verificará el grado de protección que le corresponda al inmueble.

a.3. Plano General:

1. Plantas: escala 1:100, se indica con línea cruzada sobre la planta, el expediente anterior con número de expediente. Deben indicar con los colores convencionales el estado de la obra. Si por las dimensiones del terreno fuese necesario se ejecutará una planimetría escala 1:250 o 1:500 y se indicarán los sectores que constaran en escala 1:100. Ídem con la planta de techos. También se incluirá el croquis de vereda y su relevamiento fotográfico. Los sectores a demoler se indican en planta con el color correspondiente.

2. Alzados: escala 1: 100, dos (2) cortes uno longitudinal y otro transversal, ambos deben pasar por los sectores a intervenir y ser representativos. Deben indicar con los colores convencionales el estado de la obra. Las fachadas son tantas como frentes de calle haya.

3. Fachadas: escala 1: 100, una por cada frente de la calle.

a.4. Planillas:

Siluetas de superficies: en escala 1:200, igual que en el apartado de c.2 "obra nueva". Se incluirán todos los sectores, indicados con números y acotados.

Balance de superficies: se incluirán todos los sectores, existentes y nuevos.

Planilla de iluminación y ventilación: todas las ventanas, existentes y nuevas, con área de local y de abertura proyectada y real. En aquellos locales que pierdan la ventilación original deberá proponerse la nueva.

Planilla de carpintería: Deberá estar referenciada a una planta general y a la planilla de iluminación y ventilación.

Croquis de Centro de manzana: Ídem c2 "obra nueva".

a.5. Detalle de escalera:

ventilación

b. Estructura resistente:

La documentación debe contener la estructura completa de la ampliación y si no consta del sector existente debe presentarse la verificación de dicho sector. La presentación es idéntica a la detallada en punto 2.1.3.d.

c. Instalaciones:

Se detallarán según punto e. Documentación de las instalaciones y sus antecedentes. Declarando según corresponda, existente o nueva, siguiendo los colores normativos definidos. La ampliación, debe adjuntarse los planos anteriores de ser expediente que no conste archivo municipal, o de ser anterior al año 1994, ejecutar el relevamiento conforme a obra si hubiera diferencias.

1. Constancia de Conexión a agua potable y red cloacal de SAMSA. En caso de no existir red cloacal, deberá contar con un sistema de desagüe estático aceptado por la DE.

2. En las secciones donde haya red de gas deberá presentar el Certificado de Estanqueidad de Gas NEA o el ente responsable de las redes de distribución. En los casos de tanques de GLP de más de 0,50 m3 de gas se debe presentar la auditoría de ENARGAS o el ente nacional encargado al momento de la aprobación (Resolución 1097/15 de la Secretaría de Energía y Puertos de la Nación).

3. Relevamiento de ascensores y contrato de mantenimiento actualizado (para edificios de



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

32

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

más de tres pisos altos es obligatorio, o de más de dos plantas si lo hubiera).
Y toda otra documentación que solicite la DOP y la DIC.

4. Plano aprobado de servicio de prevención contra incendios por la Dirección de Bomberos de la provincia de Misiones.

d. Presupuesto:

Se deberá adjuntar el presupuesto de reformas, dentro de la superficie aprobada. Las ampliaciones se liquidarán por superficie. En el caso de las tomas de conocimiento cuando haya modificación de uso. Se liquidará la diferencia entre el valor original y la nueva actividad.

e. Servicios contra incendios:

1. Planos de servicios contra incendios. Esc. 1:100.
2. Carátula reglamentaria.
3. Plantas de instalación de servicios contra incendio con hidrantes y bocas de impulsión en veredas.

2.1.3.2 PLANOS DE DEMOLICIÓN:

- a. Plano o planos de demolición de construcciones existentes, previamente verificadas por el Departamento Patrimonio Urbano de la Dirección de Urbanismo.
Dependiendo el caso, se podrá solicitar un relevamiento de lo existente, mediante una planilla de registro patrimonial provista por la municipalidad.
- b. Será previo a la aprobación de la previa municipal.
- c. En el caso que se tratase de una obra de valor histórico patrimonial, la aprobación de las partes a demoler quedará ajustada a lo dictaminado por la Dirección de Urbanismo.
- d. En caso de otorgarse el Permiso de Demolición se debe contar con:
 1. **Firma** de profesional a cargo en los planos de Demolición, y en la solicitud.
 2. **Protocolos de demolición:** presentar el programa de trabajo, donde consta el procedimiento a utilizar para la demolición y los tiempos que se emplearán.
 3. **Croquis de estibamiento:** acompaña al Protocolo e informa cómo serán las defensas dependiendo de la importancia de los trabajos.
 4. Factibilidad de gas NEA en caso de estar en zona servida por red de gas.

2.1.4 DE LAS OBRAS NO REGISTRADAS:

Cuando se constate la existencia de una obra no registrada, la Dirección de Obras Privadas, notificará al propietario del inmueble para que en un plazo no mayor a treinta días presente la documentación requerida en 2.1.3 y si estuviere concluida, los planos conforme a obra, confeccionados por un profesional de la categoría correspondiente a la importancia y característica de la obra.
Si se verifica en el registro que las obras cumplimentan las normas urbanísticas, y edificaciones prescritas en este Código, así como de seguridad, y reglamentos técnicos, se podrá solicitar constancia de obra terminada. Deberá adjuntar una declaración jurada y abonar el pago de los derechos de construcción correspondientes, liquidados de acuerdo a los aranceles vigentes al momento de realizar el pago.
Si las obras no registradas resultaren realizadas en contravención a las normas vigentes, las Direcciones de Edificación y de Obras Privadas procederá según 2.2.6, ó en caso que fuere posible ejecutar obras de reformas que pusieran el edificio en condiciones reglamentarias, el propietario podrá solicitar el permiso para realizarlas, debiendo en este caso presentar la documentación completa de la obra y abonar los derechos de construcción, más la multa indicada correspondiente.
Si las obras no registradas hubieren sido construidas fuera de las normas del presente Código, la Dirección de Edificación, procederá a visar el plano con un sello expreso que diga "NO SE AJUSTA A LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE", el propietario deberá abonar los derechos de construcción y las multas correspondientes.
Toda obra que haya sido visada como "NO SE AJUSTA A LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE" no podrá ser ampliada sin antes adecuarse en su totalidad a las normas en vigencia.



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

38

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

En todos los casos los profesionales y las empresas que hubieran intervenido en las obras no registradas, serán sancionados según lo establece este código.

Su regularización se realiza mediante el trámite de REGISTRACIÓN. Documentación a presentar en caso de obras No Registradas:

La documentación técnica de la edificación con los componentes básicos indicados en los apartados anteriores, y un informe técnico del estado de las instalaciones (ver punto 2.1.4.1) o el relevamiento de las instalaciones.

2.1.4.1 INFORME TÉCNICO

Para construcciones existentes sin permiso y no registradas, se realizará un informe técnico del Estado de la Obra construida, que tendrá carácter de Declaración Jurada. Deberá estar firmado por un Profesional Matriculado y Habilitado en su Colegio o Consejo. (Figura 5)

En caso de que existan situaciones de molestia a fincas linderas; de peligro y/o riesgo de vida, el propietario se comprometerá a poner la construcción bajo reglamento, adjuntando una Declaración Jurada a tal efecto, con firma autenticada de igual manera que el punto anterior.

La municipalidad tomará conocimiento de ambas declaraciones juradas; y las adjuntará al Expediente municipal. En caso de detectarse situaciones de riesgo estructural o por instalaciones, el municipio se reserva la posibilidad de solicitar la intervención de la obra a los fines de garantizar la seguridad.

a.

Para obras de más de 200 m² no podrá omitirse la información detallada a continuación:

a1. De la edificación:

según punto 2.1.3.1 informar ochavas, si se ha tenido en cuenta el Retiro de Frente Obligatorio, altura según Distrito, distancia de visuales a linderos, alturas de muros linderos, cursos de aguas, verificar ubicación de ventanas, superficies de patios, y sus lados mínimos, lado mínimo de locales, ancho escalera, canaletas de desagües pluviales, aislaciones hacia los medianeros, y estado de la obra.

a2. De las instalaciones: ver punto 2.1.3.1.c

1. Electricidad: ubicación de pilar, puesta a tierra, tableros, bocas y tomas. Indicando circuitos y efectos. Esquema de Tableros y Diagrama Unifilar.

2. Salubridad: ubicación de artefactos sanitarios, caños de lluvia, caños de ventilación, canillas y llaves de paso.

3. Gas: ubicación de artefactos, llaves de paso, regulador, casilla y artefacto contenedor de gas, según corresponda.

b.

El departamento de Inspectores realizará la inspección para verificar las condiciones de habitabilidad. Si del análisis de todo lo anterior se estableciera que lo ejecutado NO es riesgoso para los habitantes y además se halla dentro de las normas de este código, la Dirección de Obras Privadas podrá otorgar la CONSTANCIA DE OBRA TERMINADA. Si estas obras cumplen con las ordenanzas urbanísticas vigentes, y de higiene y seguridad podrán considerarse aptas para la subdivisión el Propiedad Horizontal y/o la habilitación comercial definitiva

En caso contrario tanto el informe técnico como los croquis serán sellados con la leyenda "NO SE AJUSTA A LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE" y la Constancia de Obra terminada tendrá el mismo sello, siendo así NO APTO para Propiedad Horizontal y/o Habilitación Comercial. Si en estos casos se produjeran nuevas ampliaciones o reformas, las mismas deberán ser reglamentarias. La Toma de Conocimiento de la Ampliación no convalidará el sector no reglamentario, salvo que el propietario decida corregir en obra las falencias, en cuyo caso podrá obtener la Constancia de Obra Terminada validada.



EXPT N° 856-I-25
de fecha 19-05-25

39

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Tabla 4: Cuadro de Requerimientos según categoría de obra

Categoría	Debe presentar
Obra Micro (hasta 35m ²) y/o ver 2.4	Informe técnico y croquis técnico
Obra Menor Baja (hasta 200m ²) y/o ver 2.4	Informe técnico y croquis técnico
Obra Menor Alta (hasta 500m ²)	Informe técnico y planos municipales
Obra Media (más 500m ²)	Informe técnico y planos municipales
Obra Mayor	Informe técnico y planos municipales

2.1.5. DERECHO DE CONSTRUCCIÓN

Los derechos de construcción se cobran sobre las superficies de uso sean aquellas cubiertas, semicubiertas, en función de los tipos de edificación definidos y estados por la Ordenanza tributaria vigente.

a. Superficie cubierta

Se entiende por superficie cubierta a aquellos locales que están cerrados en la totalidad de sus lados cuatro (4) o más y el techo, esta se computará al cien por ciento (100%).

Las superficies destinadas de espejos de agua, fuentes, piscinas, natatorios o similares, se computarán al cien por ciento (100%).

b. Superficie Semicubierta:

La superficie semicubierta está constituida por la galería y por todo local que posea tres laterales y el techo, las mismas se computarán al cincuenta por ciento (50%) de su valor. Las superficies semicubiertas que sean utilizadas comercialmente como cocheras, talleres mecánicos, estación de servicio o similares se computarán al cien por ciento (100%). En el caso de patios utilizados comercialmente o terrazas accesibles descubiertas, esas superficies se computarán al cincuenta por ciento (50%).

c. Superficie de espejos de agua

A considerar por uso: Piscinas, Piletas, Natatorios, destinados al uso recreativo y/ o decorativos, se computa el espejo de agua. Se separará en carátula en sector de Superficies como "Pileta" o "Piscina".

Las superficies destinadas de espejos de agua, fuentes, piscinas, natatorios o similares, se computarán al cien por ciento (100%).

d. Superficies Salientes de la Línea Municipal:

d.1. Cuerpo Cerrado:

Se considera cuerpo cerrado a toda superficie cubierta que avance en el área del espacio público (por fuera de la línea municipal) como voladizo, se computará al 100%. Los cuerpos cerrados no proyectan alero sobre planta baja a los efectos del balance de superficies. En vereda no se considerará el semi cubierto generado por cuerpos cerrados.

Se separará en carátula en sector de Superficies como "Cuerpo Cerrado sobre Línea Municipal".

d.2. Balcón:

Se considera balcón a todo voladizo accesible y se computará al cincuenta por ciento (50%), incluidas azoteas sobre línea municipal. Se considerará como superficie semicubierta. En vereda no se considerará el semi cubierto generado por balcones.

Se asentará en carátula en sector superficies como "Balcón sobre Línea Municipal".

d.3. Alero:

A los efectos del Balance de superficies se consideran los aleros dentro de parcela a partir de los sesenta centímetros (0,60 m) inclusive. Se computarán al cincuenta por ciento (50%) en el balance y se sumarán a la superficie semicubierta dentro de la parcela. Los casos inferiores a los sesenta centímetros (0,60 m) no se computan, marquesinas también.

Asimismo, toda superficie que genere proyección sobre Línea Municipal, y no esté considerada en el punto c) genera "alero", sin importar su medida y se computará al cincuenta por ciento (50%) en balance de superficie y se asentará en carátula como "Alero



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Paraná*

sobre Línea Municipal".

2.1.6 SIN LEGAJO DE OBRA

Deben declararse sin necesidad de que requieran legajos de Obras, aquellos trabajos de poca importancia en fachadas sobre línea municipal o hasta un metro (1.00 m) de la misma, tales como decoraciones (cambio de pintura) y limpieza de frente, (siempre que requieran el uso de andamios o cerrar parcialmente la vereda), tabiquería e iluminación; cambio de puertas y ventanas, que no afecten por demás la fachada o estructura del edificio, como así también cercos y veredas, reparaciones de revoque, en construcciones en general. En Edificios de uso público, además: alfombrados, mobiliarios e iluminación, refacciones simples, pintura y cielorraso. Todas estas transformaciones serán admitidas siempre que no cambien ni aumenten la superficie, únicamente en edificaciones existentes posteriores a 1.960 y no contempladas en la Ordenanza Patrimonial. Se indicará el tipo de trabajo a realizar y el tiempo que demandará, si es necesario se deberá adjuntar un croquis de las modificaciones mínimas a fachadas y uso interno si correspondiere, firmado por un profesional matriculado y habilitado. En aquellos sectores de la ciudad que cuenten con servicio de red de gas y donde se deberá intervenir por algún motivo la fachada o la vereda, para poder realizar estos trabajos, se deberá adjuntar factibilidad de GAS NEA o de la entidad que la reemplace.

2.1.7. CARÁTULAS DE LOS PLANOS

2.1.7.1 CARÁTULA DE CONSTRUCCIÓN (Figura 6)

La carátula reglamentaria deberá ajustarse a las indicadas. Debe constar de las siguientes leyendas:

a. Objeto:

Aquí deberá especificar el estado de la obra, es decir una Obra Nueva, Ampliación o una Reforma y/o Existente.

a1. Plano parcial:

Solamente cuando exista un antecedente aprobado de la totalidad de lo edificado dentro de la parcela, se podrá presentar un plano parcial para la habilitación de un local comercial y/o la declaración de una obra menor.

a2. Obra no registrada

Cuando la obra se encuentre construida y techada y no posee planos aprobados, tendrá la categoría de "Obra No Registrada", lo que no constituye la convalidación de la misma, sino su Registro, hasta tanto la Municipalidad determine la categoría dentro de las obras Registradas para cada caso, que se resolverá según lo indicado en el punto 2.1.4.

b. Destino:

Denominación del edificio según el uso, por ejemplo: "Destino Vivienda".

c. Propietario:

Nombre y apellido del o los propietarios y/o poseedor en caso de existir.

d. Domicilio:

Domicilio de la obra, localidad, Provincia.

e. Croquis de ubicación:

Indicar Norte, medidas exactas del lote y distancia del vértice del terreno a la esquina más cercana, nombres y números de calles correspondientes a la manzana, según informe catastral. Domicilio de la denominación y el número de la calle y el número de la finca.

f. Nomenclatura Catastral:

Ancho de Calle, Calzada y Vereda: según plancheta y/o acta de amojonamiento o plano de mensura. Sección, Chacra, Manzana, Parcela, Partida Inmobiliaria, Propiedad Horizontal, y según título de propiedad: Sección, Chacra, Manzana, y Lote.

g. Superficies:

Parcela, Cálculos de superficies del terreno, superficie cubierta del edificio existente, superficie cubierta sobre línea municipal, balcón y aleros sobre línea municipal, existentes, a demoler, a construir, libre. Estos datos se indican en metros cuadrados (m²).

h. F.O.S.:

Factor de ocupación del suelo. Se detalla en porcentaje. Será en cada caso el indicado por las ordenanzas vigentes. Junto a este se indicará el F.O.S. Real, el cual será el resultante del



BXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

proyecto o la obra existente en relación al terreno según el acta de amojonamiento o plano de mensura.

i. F.I.S.:

Factor de Infiltración del suelo. Se detalla por metro cuadrado (m^2). Será el exigido por Distrito según las ordenanzas vigentes. El F.I.S. El real será el resultado de la sumatoria de todas las superficies permeables en relación con el terreno natural según acta de amojonamiento o plano de mensura.

j. Distrito y Altura máxima:

Definidos por las ordenanzas vigentes referentes a Ordenamiento Territorial.

k. S.T.E.:

Superficie Total Edificada o a edificar. Será el cien por ciento (100%) de las superficies cubiertas, semicubiertas, aleros y balcones.

l. Solicitud:

Aprobación o Registración.

m. Estado:

Según se indique en el informe de la inspección, con las siguientes denominaciones:

1. Nueva:

Cuando la obra no se inició aún o están realizados los trabajos preliminares no superando la altura de las capas aisladoras.

2. En construcción:

Al momento de registrarse se encuentra en ejecución, hasta nivel de dintel sin cubiertas.

3. Existentes sin permiso:

Cuando la obra se encuentre totalmente terminada o posee planos anteriores aprobados, que no se encuentren en concordancia a lo ejecutado en obra, tendrá la categoría de "Registro de lo Existente" lo que no constituye una aprobación, sino el Registro de la misma.

4. Reforma:

Cuando la obra existente con o sin permiso, tenga un proyecto de modificación de su distribución espacial, sin incremento de superficie.

5. Ampliación:

Cuando haya un proyecto de incremento de superficie de una obra existente con o sin permiso.

6. Demolición:

Cuando se elimine total o parcialmente superficies o partes edificadas con o sin permiso.

n. Firmas:

Las firmas deberán estar aclaradas (nombre completo, DNI), con domicilio del propietario/s y/o usuario/s. Deberá dar cuenta del carácter en el que actúa (por ejemplo "Apoderado").

La firma de los profesionales deberá indicar el rol en que actúa: Proyectista, Calculista, Director de obra y/o Representante Técnico, Relevamiento. Administración: Se aclarará si la obra es por administración del propietario. Los planos deben presentarse firmados. Los profesionales actuantes deberán dar cuenta de Nombre, Apellido, Título Habilitante y N° de Matrícula.

Cuando el Profesional solamente haya realizado tareas de relevamiento, debe colocar, la leyenda: "Efectuó relevamiento"

ñ. Lugar para aplicar los sellos de permiso y aprobación del expediente.

o. Número correspondiente al plano en ángulo inferior derecho.

2.1.7.2 CARÁTULA DE ESTRUCTURA: (figura 7)

La carátula para los planos de estructuras tendrá las mismas medidas que la anterior y constará de lo siguiente:

a. Objeto:

Plano de Estructura.

b. Clase de Obra:

Denominación de la obra.

c. Propietario:

Nombre y Apellido del Propietario. Domicilio: Con la denominación y el número de la calle, de la finca, ciudad y provincia.



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

d. Valores de referencia de cargas y Cálculo:

a la derecha de la carátula, valores de Cargas y Sobrecargas de uso con las unidades correspondientes; análisis de viento y estudio de suelos (ver punto 2.1.3.d)

e. Nivel de cota de fundación correspondiente:

asentar bajo los valores a la derecha de la caratula.

f. Firmas del propietario; usuario, identificados con nombre completo y D.N.I.; Calculista, Director de Obra y/o Representante Técnico, en sus respectivos casilleros, debidamente acompañados por sello profesional sellados, y aclarados.

g. En el ángulo inferior derecho se colocará el número correspondiente al plano.

2.1.7.3 DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

a. Carátula de plano de electricidad: (Figura 8)

1. Se indicará el objeto y destino, según puntos 2.1.7.1.a y 2.1.7.1.b.
2. Indicar el nombre y apellido del propietario o poseedor o usuario.
3. Domicilio, nombre y número de la calle y de la finca. Localidad. Provincia.
4. Croquis de ubicación, indicando todos los datos señalados en el plano general, inciso 2.1.7.1 e).
5. Datos catastrales igual al señalado en plano general, inciso 2.1.7.1 f).
6. Indicar la cantidad de medidores y su tipo; tableros generales y seccionales, pilares de luz, bocas, tomas, tomas especiales y circuitos y la potencia en vatios.
7. Firmas del propietario o usuario identificados con nombre completo y D.N.I. y del profesional matriculado y habilitado responsable.
8. Número del plano en el ángulo inferior derecho.
9. Superficie total construida o a construir.

b. Carátula del plano de gas: (Figura 9)

1. Se indicará el objeto y destino, según puntos 2.1.7.1.a y b
2. Indicar el nombre y apellido del propietario o poseedor o usuario.
3. Domicilio, nombre y número de la calle y de la finca. Localidad. Provincia.
4. Croquis de ubicación, indicando todos los datos señalados en el plano general, inciso 2.1.7.1 e).
5. Datos catastrales igual al señalado en plano general, inciso 2.1.7.1 f).
6. Indicar tipo y cantidad de instalación (garrafa - cilindro - GLP), la cantidad de artefactos surtidos y su consumo en kcal.
7. Firmas del propietario o usuario identificados con nombre completo y D.N.I. y del profesional matriculado y habilitado responsable.
8. Número del plano en el ángulo inferior derecho.
9. Bocas y tableros eléctricos alrededor de la casilla en planta y corte.
10. Detalle de caño enterrado y su tipo de protección si hubiese.

c. Carátula del plano de salubridad: (Figura 10)

1. Se indicará el objeto y destino, según puntos 2.1.7.1.a y 2.1.7.1.b.
2. Indicar el nombre y apellido del propietario o poseedor o usuario.
3. Domicilio, nombre y número de la calle y de la finca. Localidad. Provincia.
4. Croquis de ubicación, indicando todos los datos señalados en el plano general, inciso 2.1.7.1 e).
5. Datos catastrales igual al señalado en plano general, inciso 2.1.7.1.f).
6. Indicar tipo de sistema de instalación cloacal (abierto o cerrado); la cantidad de baños, pileta de cocina y pileta de lavar; capacidad de tanque de reserva y bombeo.
7. Firmas del propietario o usuario identificados con nombre completo y D.N.I. y del profesional matriculado y habilitado responsable.
8. Número del plano en el ángulo inferior derecho.
9. Superficie total construida o a construir.
10. Cota Piezométrica correspondiente.

d. Carátula del plano de electromecánica:

1. Se indicará el objeto y destino, según puntos 2.1.7.1.a y 2.1.7.1.b.
2. Indicar el nombre y apellido del propietario o poseedor o usuario.
3. Domicilio, nombre y número de la calle y de la finca. Localidad. Provincia.
4. Croquis de ubicación, indicando todos los datos señalados en el plano general, inciso



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

2.1.7.1.e).

5. Datos catastrales igual al señalado en plano general, inciso 2.1.7.1.f.

6. Indicar tipo de sistema a instalar: "Ascensor" (Figura 11) y/o "Ascensor electrohidráulico, montacarga, montacoches u otro" (Figura 12).

7. Firmas del propietario o usuario identificados con nombre completo y D.N.I. y del profesional matriculado y habilitado responsable.

8. Número del plano en el ángulo inferior derecho.

e. Carátula del croquis unificado para toma de conocimiento de construcciones existentes:
(Figura 13)

1. Se indicará que es Toma de Conocimiento.

2. Indicar el nombre y apellido del propietario o poseedor o usuario.

3. Domicilio, nombre y número de la calle y de la finca. Localidad. Provincia.

4. Croquis de ubicación, indicando todos los datos señalados en el plano general, inciso 2.1.7.1 e).

5. Datos catastrales igual al señalado en plano general, inciso 2.1.7.1 f).

6. Indicar tipo y cantidad de instalación (garrafa - cilindro - GLP), la cantidad de artefactos surtidos y su consumo en kcal.

7. Indicar la cantidad de medidores y su tipo; tableros generales y seccionales, pilares de luz, bocas, tomas, tomas especiales y circuitos y la potencia en vatios.

8. Indicar la cantidad de locales sanitarios (Baño, pileta de cocina, pileta de lavar) y artefactos componentes en cada caso.

9. Firmas del propietario o usuario identificados con nombre completo y D.N.I. y del profesional que releva según su alcance e incumbencia, matriculado y habilitado por el CPIM o el CAM.

2.1.7.5 UBICACIÓN DE LA CARÁTULA

La carátula de todos los planos, se ubica a la derecha de la lámina y en el ángulo inferior derecho en el caso que cuente con varios módulos. De esta forma se facilita el encarpetao y la lectura de los planos. La dimensión de la carátula es la ya establecida.

2.1.8 APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS, CONSTRUCCIÓN, FINAL DE OBRA, ARCHIVOS Y EJECUCIÓN POR ETAPAS

2.1.8.1 PLEGADO DE PLANOS PARA LA OBRA

El patrón del plegado lo constituye la carátula, que debe quedar a la vista, con las dimensiones correspondientes del ancho de a: dieciocho centímetros (18 cm) por un alto b: treinta centímetros (30 cm).

Una vez plegada toda la lámina queda a la vista la carátula y una pestaña, que se deja a la izquierda que sirva para encarpetar el plano. El criterio para plegar la lámina se establece en los anexos del Punto 2.1.8.2.

En obra se deberá contar con un juego de planos aprobados o registrados con el QR y/o el certificado de aprobación del trámite con el código. Los inspectores escaneando el código de lectura rápida QR deberán acceder al trámite digital y verificar el estado del expediente en el sistema de gestión, previamente a la emisión de boletas y/o actas de inspección.



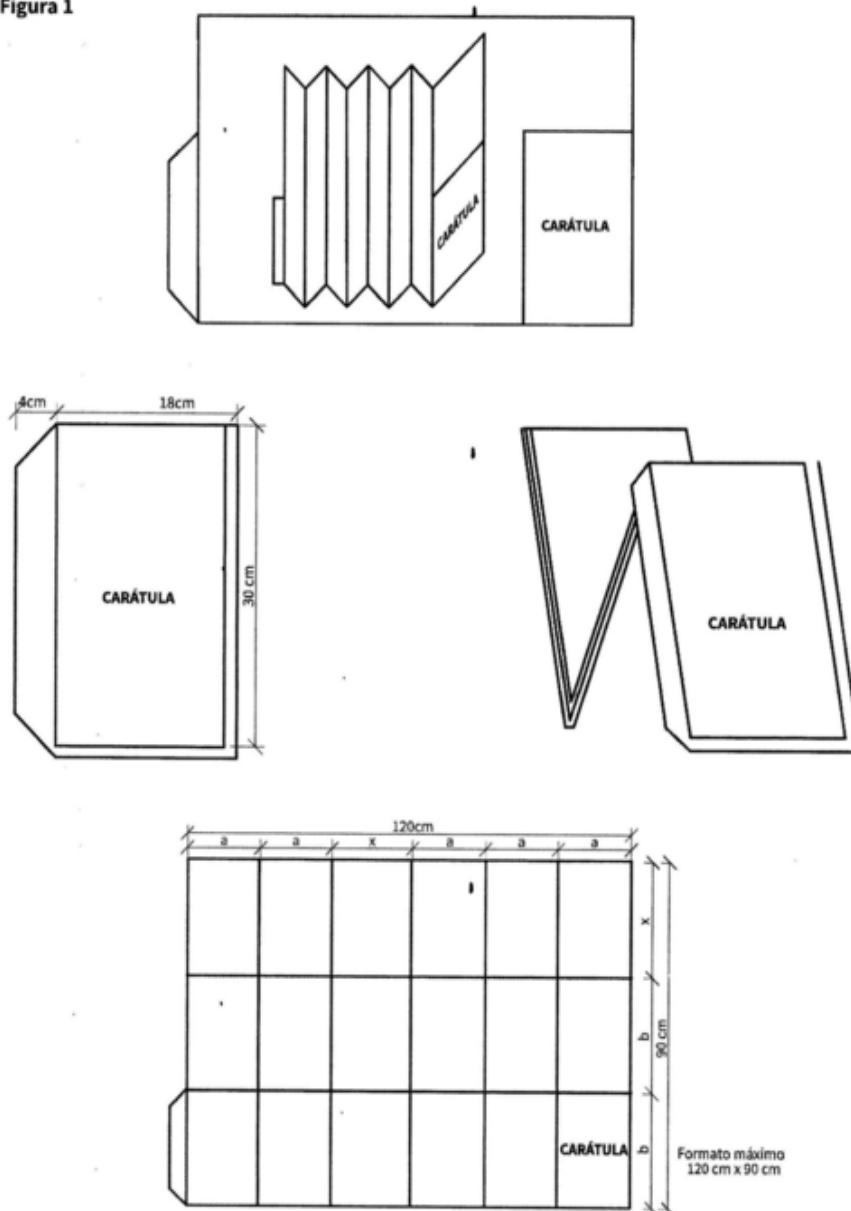
EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

2.1.8.2 PLEGADO DE PLANOS EN OBRA

Figura 1



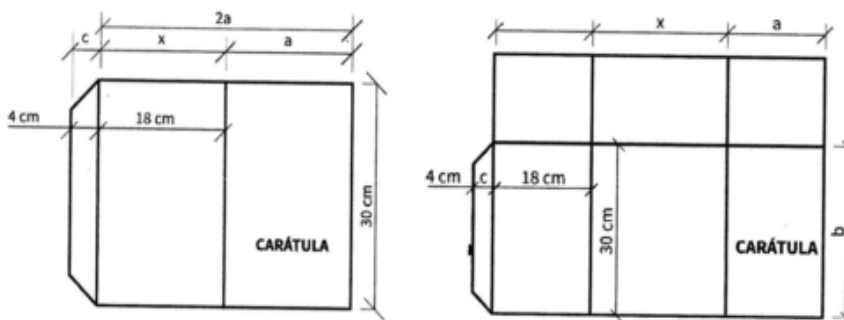


EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Figura 2
Formato entre el máximo y el mínimo



2.1.8.3. APROBACIÓN DE LOS PLANOS. PERMISO DE INICIO DE OBRA

(Ver otros Permisos de Obra en punto 2.1.8.7.)

Los planos se aprueban si cumplen con los requisitos establecidos en este Código y toda otra documentación solicitada por las direcciones pertinentes.

Para la aprobación se debe hacer efectivo el importe determinado en concepto de derechos y permisos de construcción. Una vez realizada la liquidación su validez, para el pago, es de treinta (30) días, la cual se producirá siempre dentro de los tres (3) meses de la última inspección.

Si a los noventa (90) días no se abonará la suma determinada por los derechos de construcción y otras tasas, se procederá a notificar al profesional en la plataforma de gestión. En caso de detectarse obras existentes y previa verificación por parte de la Dirección de Obras Privadas de que no se han comenzado los trabajos pasados los ciento ochenta (180) días sin haberse producido el pago, se da de baja el expediente; caso contrario se realiza una nueva liquidación y abonado los derechos está en condiciones de continuar el trámite. Permiso de Inicio de Obra:

Una vez aprobado el plano se otorga el Inicio de Obra, para lo cual el profesional deberá completar el formulario correspondiente; estar al día con su matrícula profesional y contar con el Acta de Amojonamiento y/o Plano de Mensura de acuerdo a los siguientes puntos:

a. Establécese como requisito para la aprobación del plano de construcción la obligatoriedad de presentar un Acta de Amojonamiento, realizado y suscrito por un Profesional de la Agrimensura, en los siguientes casos:

1. Cuando el inmueble no cuente con estado parcelario constituido.
2. Cuando la vigencia del estado parcelario constituido (plano de mensura) del inmueble supere los cinco (5) años.
3. Cuando encontrándose vigente el estado parcelario no se hallan colocados debidamente los mojones que definen a la parcela.

b. Establécese como excepción a lo requerido en el punto anterior los siguientes casos:

1. Cuando las construcciones o ampliaciones sean menores de doce metros cuadrados (12 m²) de superficie.
2. Cuando las construcciones o ampliaciones sean de carácter precario o provisorio.
3. Cuando las construcciones o ampliaciones se realizan en planta alta sin sobrepasar los límites de la construcción existente.
4. Cuando tengan planos anteriores aprobados.¹

c. En el acta de amojonamiento el Profesional insertará:

1. Nomenclatura Catastral del Inmueble.
2. Nombre del Propietario e inscripción del dominio.
3. Planimetría, en la que debe dejar constancia de los elementos tenidos en cuenta para efectuar el replanteo del título o del plano de mensura vigente de las líneas municipales y de



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

las características de los mojones utilizados o de cualquier otra marcación empleada.

d.

La responsabilidad de los daños y perjuicios emergentes de un incorrecto replanteo y/o certificación mediante acta, incluyendo errores y/u omisiones técnicas que pudieran adolecer, serán imputables únicamente al Profesional autor de la misma.

e.

Se delega en el Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia de Misiones el control de la parte formal del acta, el cual deberá llevar los sellos de dicho Organismo y el Municipal haciendo responsable al Profesional autor del Acta de todos los errores y/u omisiones técnicas referidas en el punto anterior.

2.1.8.4. VENCIMIENTO DEL PERMISO DE INICIO DE OBRA

Es considerado vencido el permiso de inicio de obra cuando han transcurrido dos (2) años, de su otorgamiento, contándose a partir de la fecha del pago de los derechos, y la obra aún no ha comenzado. En este caso se invalida toda la documentación técnica, y debe reiniciarse todo el trámite de aprobación.

Duración del Permiso de Obra: iniciada la obra, transcurridos los dos años del otorgamiento del permiso de inicio de obra y si la obra aún no se ha terminado, la persona que solicitó el permiso puede solicitar una prórroga del plazo de caducidad que quedará a consideración de la autoridad de aplicación. En caso de rechazo fundado de la prórroga deberá gestionar una nueva solicitud cumpliendo con todos los requisitos.

2.1.8.5. PLANOS IMPRESOS

En caso que el profesional o el/los propietario/s requieran copias impresas de los planos aprobados, deberán presentar los mismos, impresos en la escala y formato, los cuales deberán ser sellados por la Dirección correspondiente.

Ante cualquier incongruencia entre los planos impresos y los planos aprobados de manera digital, prevalecerá el digital por sobre lo impreso.

2.1.8.6. OBRAS PARALIZADAS y/o CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE ABANDONO

Cuando la Dirección comprueba que una obra queda paralizada durante seis (6) meses, debe dejar constancia del estado en que se encuentra y la declarará "Paralizada".

El propietario, está obligado por razones de higiene y seguridad públicas a conformar en la Planta Baja un recinto completamente en todo su perímetro, hasta el nivel del entrepiso, sin ningún tipo de aberturas correspondientes a puertas, ventanas o troneras, bajo pena, en caso de incumplimiento, de realizarlo la Municipalidad por administración y a su costa.

En caso que haya usado la vereda deberá liberar la misma y dejarla en buenas condiciones de circulación.

2.1.8.7. COMIENZO DE LA CONSTRUCCIÓN

Cuando se inicia cualquier trabajo de obra, se debe contar con los siguientes permisos:

a. Permiso para trabajos preliminares:

Se puede solicitar cuando se haya iniciado el trámite de aprobación de planos y de no tratarse de edificaciones que pudieran tener interés patrimonial.

Incluye trabajos de demolición de edificaciones existentes precarios, limpieza del terreno, extracción de malezas y árboles (contando con previa autorización) que entorpecen la ejecución de la edificación, construcción del obrador, de vallas en veredas, colocación del Cartel de Obra, cegado de pozos absorbentes, nivelación del terreno, excavaciones para cimientos, construcción de muros divisorios de predios, cimientos de estructuras simples, mampostería de cimientos hasta capa aisladora, incluidas.

b. Permiso provisorio de obras:

Con los derechos de construcción abonados, se puede solicitar el permiso que tiene una vigencia de 90 días mientras se aprueba la carpeta de obra. Si el expediente no llega a aprobarse en ese tiempo, la DOP procederá a realizar una paralización preventiva, y en caso de continuar con las tareas de obra, se clausura la obra.



EXpte N° 856-L-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

c. Permiso de inicio de obras:

Una vez aprobada la documentación técnica y abonadas las tasas se puede solicitar este permiso.

d. Permiso para ejecutar trabajos menores:

Cuando se necesite realizar pequeñas reformas, trabajos en fachadas, etc, el profesional deberá comunicar por medio de nota.

e. Permiso para Trámite Ágil:

Ver punto 2.5 "Trámite Ágil" y Figura 4.

2.1.8.8. MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES

El propietario y los técnicos de una obra, no pueden realizar cambios ni modificaciones sin la comunicación por escrito a la Dirección de Obras Privadas y presentación de planos a la DE. Se presentan planos parciales para luego presentar el plano conforme a obra.

2.1.8.9. FINAL DE OBRA

a. Solicitud del Final de Obra:

1. La inspección final se solicitará dentro de los diez (10) días de finalizados los trabajos correspondientes a la construcción, nueva, remodelación o refacción de un edificio. El certificado final será otorgado por la Dirección de Obras Privadas en el término de ocho (8) días después de efectuada la inspección final y por medio de la Secretaría de Movilidad Urbana la inspección y factibilidad de vereda.
2. Los edificios no pueden ser habitados hasta tanto no se otorgue el Certificado Final o Constancia de Edificación.
3. Se realiza la Inspección de arquitectura para verificar si lo construido corresponde a los planos aprobados de construcción. De no ser así se deberán presentar planos conforme a obra que deberán ser visados nuevamente, pasos desde el punto 2.1.3.1 "Para obras Existentes".
4. Si lo construido coincide con lo aprobado, se pasa al Departamento de Instalaciones Complementarias.
5. Se realiza la Inspección de las instalaciones complementarias para verificar si lo construido corresponde a los planos aprobados de instalaciones. De no ser así se deberán presentar Planos conforme a obra y se deben observar nuevamente los pasos desde el punto 2.1.3.1c. en adelante.
6. Si lo construido coincide con lo aprobado, se otorga el Certificado Final o Parcial de Obra.
7. No se otorgará el Certificado Final si la obra estuviese inconclusa o si se efectuaron modificaciones y no se presentaron los planos conforme a obra. En los planos de proyecto de obra que son terminados sin modificación, se deja constancia de la certificación final de acuerdo con la declaración jurada del Profesional Director de Obra o Representante Técnico y la Inspección pertinente, de construir de acuerdo a los planos aprobados o disposiciones establecidas.
8. En el caso que la construcción no se halle totalmente terminada, se puede otorgar y habilitar en forma parcial el Certificado de Final de Obra. Para proseguir las tareas, debe solicitarse un nuevo permiso.
9. Para otorgar el Certificado Final de Obra se deberá adjuntar el plano de prevención contra incendio, el plan de contingencias aprobados por la Dirección de Bomberos y la constancia de haber cumplido con el compromiso de adecuación de dicho plan si los hubiere, así como el certificado de Inspección final de la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia.
10. Se deberán tener cancelados todos los convenios de pagos para solicitar y obtener el final de obra y/o constancia de obra terminada.
11. Una vez otorgado el final de obra el responsable del mantenimiento del edificio, propietario o el consorcio de copropietarios anualmente debe presentar en la DOP el contrato de mantenimiento de ascensores y la constancia del rol de contingencias con la verificación de la práctica de evacuación del edificio, de corresponder.

b. Constancia de Obra Terminada:

En caso de edificios existentes sin permiso o modificados que no coincidan con los planos aprobados (siempre que las mismas cumplan las indicaciones de este código), una vez realizado



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

el relevamiento del edificio y terminada la Registración, con la aprobación de los planos correspondientes, la DOP podrá otorgar la Constancia de Obra Terminada.

c. Apto para Propiedad Horizontal:

Para obtener la aptitud para propiedad horizontal un inmueble tiene que estar registrado por plano de obra, ser reglamentaria la construcción y haber obtenido el Final de Obra o la Constancia de Obra Terminada. Pasados los tres meses entre la otorgación del certificado de obra terminada o final de obra, se volverá a inspeccionar a fines de otorgar el Apto para Propiedad Horizontal.

2.1.8.10. ARCHIVO DE LOS PLANOS

Todos los expedientes y sus correspondientes planos contarán con un archivo digital, que serán guardados bajo su nomenclatura catastral.

Para solicitar copias de los originales, lo tendrá que hacer el profesional, propietario actuante y/o poseedor. Estas copias deberán ser autenticadas por las Direcciones técnicas correspondientes.

2.1.8.11 EJECUCIÓN POR ETAPAS

Se puede autorizar la construcción de edificios por etapas, siempre que la magnitud del mismo así lo requiera o bien, cuando medien inconvenientes de índole económica. Una vez aprobada la documentación técnica, la primera etapa deberá iniciarse dentro de un (1) año en que fue aprobado el expediente y se podrán otorgar certificados de inspección final por etapas concluidas, debiendo terminarse la última etapa de la obra, dentro de los diez (10) años de iniciada.

2.2. DE LAS INSPECCIONES DE OBRAS

2.2.1 INSPECCIONES DE OBRAS

Se establece que en toda construcción la Municipalidad, ejerza un control estricto de los trabajos que se realizan en un todo, de acuerdo con la documentación presentada. De esta manera se obliga a mejorar el nivel de calidad de una obra, y por otra parte se unifican criterios en la acción para edificar, además, se mantiene un control de construcción efectivo de las partes que conforman una unidad edilicia y se garantiza permanencia y seguridad.

2.2.2 RESPONSABILIDADES ANTE UNA INSPECCIÓN

La falta de inspección o la no comprobación de fallas por parte de la Dirección de Obras Privadas, no atenúan ni eliminan la responsabilidad que tienen los profesionales y constructores. El contralor de una edificación es realizado por el cuerpo de Inspectores de la Dirección de Obras Privadas. Los que deben en toda actuación exhibir la credencial que los identifique como tales.

2.2.3 OBLIGACIONES ANTE UNA INSPECCIÓN

Toda persona que construya debe permitir el ingreso de los inspectores en la obra, los que deben estar munidos del carnet que los identifique como tales, para que verifique que los trabajos se realizan correctamente. La negativa del propietario o del constructor, hace que el inspector levante un acta con la presencia de un agente de Policía o bien con dos (2) testigos, estableciendo fecha y hora en que fue negado su ingreso a la obra. En el caso de que los inspectores tengan la presunción debidamente fundada de existir vicios ocultos en la obra, estarán autorizados a ordenar que se verifiquen los trabajos realizados. No puede comenzarse ninguna construcción hasta tanto no se obtenga el permiso correspondiente salvo lo establecido en el punto 2.1.3.1 "Para obras Existentes". Durante la construcción de una obra, el profesional a cargo, tiene que solicitar las siguientes inspecciones:

2.2.4. PEDIDO DE INSPECCIÓN

Todo pedido de inspección deben realizarlo el Profesional o la persona autorizada para tramitar ante Mesa de Entradas de la Dirección de Obras Privadas. La misma se efectúa a partir de las 48 horas hábiles de solicitada. Si en este término establecido no se realiza el control correspondiente, el Director de Obra puede ordenar la continuación de los trabajos.



EXPT N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

2.2.5. INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN

No puede iniciarse construcción alguna antes de abonarse los derechos y/o haberse retirados los planos y planillas, aprobados y el permiso correspondiente, los que permanecerán en la obra hasta que ésta concluya. Salvo la ejecución de la construcción de las fundaciones hasta la capa aisladora.

2.2.6. CONSTRUCCIÓN NO REGISTRADA

En toda construcción realizada sin el permiso correspondiente, se debe intimar al propietario a hacer la presentación para regularizar su estado ver punto 2.1.4 "De las Obras No Registradas". En caso de que el trabajo no responda a las normas y exigencias vigentes en la Municipalidad, ésta, por medio de la Dirección de Obras Privadas, realiza el Acta de infracción correspondiente y si estuviera en ejecución, se ordena la paralización de los trabajos. Se envía al Tribunal de Faltas, toda la actuación. El Juez de Faltas de ser necesario solicita y emplaza la demolición de la obra intimada a cuenta del propietario.

2.2.7. PROFESIONAL EN OBRA

El profesional debe estar en la obra todas las veces que la Dirección de Obras Privadas así lo requiera.

2.2.8. CAPATAZ EN OBRA

Es imprescindible que en toda obra haya un representante del constructor, que se responsabilice por las tareas que en ella se realicen.

2.2.9. CIMIENTOS EN OBRAS EN CONSTRUCCIÓN Y EXISTENTE

En cimientos de obras en construcción y existentes, y cuando no ofrezcan un mínimo de seguridad, el propietario tiene que tomar todos los recaudos para evitar consecuencias mayores y proceder a realizar los trabajos que correspondan. En caso que éste no se ocupe, la Dirección de Obras Privadas, puede intervenir ordenando la realización de las tareas necesarias que brinden la seguridad requerida. Los trabajos correrán por cuenta del propietario.

2.2.10. CARTEL DE OBRA

Al frente de toda obra es obligatorio colocar el cartel de obra reglamentario con la imagen proporcionada por la Municipalidad. Ver sección 4.1.2 "Cartel al frente de las obras".

Deberá imprimirse en material impermeable y rígido, a color, y en tamaño formato A1 (841 x 594 mm). Para cartel de obra en inmuebles de interés patrimonial complementariamente se requerirá lo establecido en la sección 7.

Cuando la categoría de la obra así lo exija debe incluir a los proyectistas y responsables de las instalaciones.



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Figura 3 Cartel de obra

2.2.11. CUADERNO DE OBRA

Se exigirá en obras a partir de los trescientos metros cuadrados (300 m²) y en los casos que lo decida la DOP. Este cumplirá la función del Libro de Actas de Inspecciones y Órdenes de Servicio del director de Obra, en él se asientan todas las inspecciones que se realizan a la obra. Constará de no menos de veinte (20) hojas, el mismo lleva en la primera hoja la siguiente leyenda: En los cuatro (4) primeros renglones: Número de expediente, Letra y Año, Nombre y apellido del propietario; nombre y apellido del Director de Obra, firma del Profesional. El cuaderno será foliado por la Municipalidad.

2.2.12. AGREGADOS, MODIFICACIONES O SUPRESIONES SIN PERMISO

Se procederá según el punto 2.2.6 "Construcción no registrada".

Cuando se efectúan inspecciones y se detecten agregados, modificaciones o supresiones de poca importancia sin permiso, se procederá de la siguiente manera:

La Dirección notifica en forma al Propietario, sobre las variantes encontradas, con advertencia de que las mismas, sin más dilación debe colocarlas en condición reglamentaria.

2.3. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

2.3.1. ESTUDIOS, PROYECTOS, CÁLCULOS Y DIRECCIÓN DE OBRA

Los estudios, proyectos, cálculos y la dirección de una obra deben estar a cargo de un profesional habilitado para realizar la tarea profesional en la especialidad que le acuerda su matrícula, y según el alcance y la incumbencia que le determina su título, dicha matrícula debe ser verificada para cada caso por el organismo habilitante de ley.

2.3.2. PROFESIONALES HABILITADOS

Solo pueden ser habilitados para desarrollar tareas relativas a cualquier especialidad de la construcción en sus diferentes etapas la persona diplomada o reconocida por una Universidad Nacional o Extranjera, Técnicos de Establecimientos Nacionales o Provinciales de Educación Técnica; dichos profesionales deberán estar matriculados y habilitados por el Consejo o Colegio Profesional correspondiente creado por Ley para tal fin, quien será el encargado de indicar la incumbencia y



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

alcance de título para la realización y tramitación de cada trabajo en particular.

2.3.3. PROFESIONALES QUE DEBEN INTERVENIR EN OBRAS

En toda obra a partir de las 2 plantas se deberá designar ante la municipalidad al profesional de Seguridad e Higiene a partir del punto 2.3.7.2 b2 "Obra menor alta"; más de doscientos metros cuadrados (200 m²).

2.3.4. DEL DIRECTOR DE OBRA Y DEL REPRESENTANTE TÉCNICO

Pueden ser Directores de Obra o Representantes Técnicos, los profesionales indicados en el punto 2.3.2. "Profesionales habilitados".

- a. Director de Obra:** es el profesional que representa al propietario en la etapa de construcción.
- b. Representante Técnico:** es el profesional que representa a la empresa constructora.

2.3.5. EMPRESAS Y REPRESENTANTES TÉCNICOS

Una empresa de Edificación, de Estructura o de Instalación para ejecutar obras de arquitectura e ingeniería, debe tener como Representante Técnico a un profesional que cumpla con las condiciones determinadas en los puntos anteriores.

La categoría de la Empresa es la de su Representante Técnico que en cada caso intervenga. La documentación debe llevar la firma conjunta de la Empresa y del Representante Técnico.

2.3.6. OBRAS DE EDIFICACIÓN QUE PUEDEN EJECUTAR EL PROPIETARIO, LA EMPRESA O EL CONSTRUCTOR

En todos los casos, el profesional que asuma el rol de director de obra del propietario o el Representante Técnico de la empresa determinará la capacidad habilitada para construir. En planos se aclara la administración a cargo del propietario en carátula y en caso de ser vivienda unifamiliar asentar en Cartel de Obra.

2.3.6.1. RESPONSABILIDADES:

Las personas que intervienen en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y/o constructivas, como de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que le correspondan.

Las exigencias establecidas en la presente normativa para profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de la profesión.

2.3.6.2. RESPONSABLES DE LA OBRA

Se requiere la intervención de uno o más Profesionales y Empresas responsables de una obra en función del tamaño y la complejidad de la misma:

- a. Permiso de Micro Obra:** permite ejecutar demoliciones no estructurales, modificaciones e instalaciones, obra nueva y ampliaciones de hasta treinta y cinco metros cuadrados (35,00 m²) y se tramitan según punto 2.1.6 "Sin legajos de obra". Se requiere como mínimo un (1) profesional responsable.
- b. Permiso de Obra Menor:**
 - 1. Baja:** Permite ejecutar demoliciones estructurales y no estructurales, modificaciones e instalaciones, obra nueva y ampliaciones hasta doscientos metros cuadrados (200 m²) según tabla inferior se presentará planos en caso de obra nueva, de ser existente se acompaña la declaración jurada según punto 2.1.4.1 "Informe técnico". El plano límite de la obra nueva es de trece metros (13,00 m) de altura (desde nivel de cordón). Requiere mínimo un (1) profesional.
 - 2. Alta:** Permite ejecutar demoliciones estructurales y no estructurales, modificaciones e instalaciones, obra nueva y ampliaciones de doscientos un metros cuadrados (201,00 m²) hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) según tabla inferior se presentará planos tanto en caso de obra nueva como existente, salvo solicitud del DIC, con declaración jurada. El plano límite de la obra nueva es de trece metros (13,00 m) de altura (desde nivel de cordón). Requiere mínimo un (1) profesional.
- c. Permiso de Obra Media:** permite ejecutar demolición estructural y no estructural, modificaciones, instalaciones, obra nueva y ampliaciones de quinientos un metros cuadrados (501m²) a dos



EXPTE N° 856-L-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

mil quinientos metros cuadrados (2500 m²) el plano límite es de dieciocho metros (18,00 m). Requiere mínimo dos (2) Profesionales: un Proyectista y Director de Obra y otro de Higiene y Seguridad. Previo al otorgamiento del Permiso de Obra debe contar con Pre factibilidad de Emsa y Samsa.

- d. Permiso de Obra Mayor:** para ejecutar demoliciones y obras nuevas y ampliaciones de 2500 m² a más. También están incluidos los Permisos de Obra para edificios administrativos, establecimientos educativos y de salud, o aquellos que poseen condiciones de evaluaciones particulares con ordenanzas específicas (Guarderías, estaciones de Servicio, etc.). En estos casos serán necesarios como mínimo tres (3) profesionales responsables: uno (1) responsable del Proyecto y Dirección de Obra, un (1) responsable de la construcción y un (1) responsable de Higiene y Seguridad. Previo al otorgamiento del Permiso de obra mayor deberá contar con el Certificado de Pre factibilidad de Emsa y Samsa. Requiere evaluación de impacto ambiental.
- e. Permiso de Obra de Protección Patrimonial:** en todos los casos de edificaciones que hayan sido inventariadas con Protección Patrimonial deberán contar con expediente de pre factibilidad tramitado ante el Departamento de Patrimonio Urbano de la Dirección de Urbanismo. El número de dicho expediente deberá constar en el Permiso y se incluirá en el cartel de Obra.

2.3.7. CASOS ESPECIALES DE INTERVENCIÓN DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

En una obra puede intervenir más de un profesional o Representante Técnico de la Empresa, siempre que se indique en los documentos del permiso cual es la actuación de cada uno de ellos.

2.3.7.1. INTERVENCIÓN DEL PROYECTISTA Y/O CALCULISTA Y/O EJECUTOR

En los documentos del proyecto para tramitación de permiso, debe constar el nombre del profesional que interviene como Proyectista. En los mismos documentos deben constar obligatoriamente los nombres del Calculista y Director de Obra o Representante Técnico de la Empresa que ejecuta la construcción, que deben cumplir los requisitos de los puntos 2.3.2 al 2.3.5.

Tanto el Director de Obra como el Representante Técnico pueden asumir estos roles dejando expresa constancia de este hecho en los documentos del permiso.

Una persona profesional puede asumir varios roles profesionales en una misma obra excepto el de Director de Obra y de Representante Técnico de forma simultánea.

2.3.7.2. FACULTAD DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS PARA EXIGIR DIRECTOR DE OBRA O REPRESENTANTE TÉCNICO DE LA EMPRESA DE CATEGORÍA SUPERIOR

Cuando la tarea está referida a obras de uso y/o destino público, sea de carácter complejo en sus aspectos funcionales, especiales, estéticos, tecnológicos o constructivos o su magnitud implique un impacto urbano, la DOP debe exigir la intervención de un profesional de máximo grado. Así mismo, esta Dirección está facultada a exigir también, la intervención de un Profesional de máximo grado cuando la obra importe existencia de técnicas especiales, o a su juicio los trabajos así lo requieran.

2.3.7.3. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL EN ESTUDIO DE SUELOS

Entre los documentos exigidos en el "Legajo de Obra" se encuentra el estudio de suelos, éste debe ser presentado conforme a las disposiciones vigentes y debe ir firmado por un profesional debidamente habilitado. En todos los casos debe ir firmado por un profesional de primera (1º) categoría, matriculado y habilitado. Será obligatoria su presentación a partir de planta baja y más de un (1) piso alto, para obras mayores a cinco metros (5 m) de altura y/o en los casos solicitados por el ejecutivo municipal.

2.3.8. RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL

Las responsabilidades que se enuncian en este punto están referidas a las tareas que se desarrollan ante el Municipio, sin detrimento de las responsabilidades civiles que le competen por el ejercicio de la actividad profesional.

2.3.8.1. DEL DIRECTOR DE OBRA

El profesional que se habilite para la Dirección de la Obra es responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del Certificado de Inspección Final.



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

2.3.8.2. DEL REPRESENTANTE TÉCNICO

Tiene las mismas responsabilidades específicas que el Director de Obra, pero responde a los intereses de la empresa constructora, sin disminuir las de éste.

2.3.8.3. DE LA EMPRESA Y SU REPRESENTANTE TÉCNICO

La Empresa debe contar con un Representante Técnico que tiene las responsabilidades establecidas en el punto precedente.

2.3.8.4. DEL PROYECTO, CÁLCULO Y/O ESTUDIOS

Los profesionales que se habiliten para el proyecto, el cálculo de la estructura, y/o estudios especiales, son los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el caso del Profesional que se habilite para la Dirección de la Obra o para la Representación Técnica de la Empresa que compartirá esa responsabilidad.

2.3.8.5. DEL ASESOR TÉCNICO

El profesional que ejerza la tarea de Asesor Técnico solo responde y es responsable ante su Comitente.

2.3.9. DISPOSICIONES COMUNES PARA PROFESIONALES

Los Profesionales sólo pueden actuar en el ámbito de este municipio una vez inscriptos en el registro de los profesionales en el sistema, y deben cumplir con lo estipulado en los incisos 2.3.2 a 2.3.5.

2.3.9.1. CAMBIOS DE DOMICILIO DE PROFESIONALES

Todo cambio de domicilio de un Profesional inscripto en el Registro de Profesionales Municipal (punto 2.3.6), debe ser comunicado en forma fehaciente dentro de los cinco (5) días de producido, así como de. teléfono y dirección de correo electrónico.

2.3.9.2. CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

a. Cambio: El propietario de una obra puede, bajo su responsabilidad, cambiar el Profesional que se ha habilitado para realizar la tarea de Dirección de Obra, o Empresa y proponer el respectivo reemplazante. El Propietario responde por las reclamaciones que formulen los interesados. La Municipalidad aceptará el reemplazante propuesto siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y así lo certifique el Consejo o Colegio Profesional respectivo, y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado. La inhabilitación que pudiere pesar sobre este último, de acuerdo a lo establecido en "Inhabilitación en el uso de la Firma" originada por su actuación en la obra que abandona, es dejada sin efecto. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección le ordene.

b. Retiro: La Municipalidad reconoce a los profesionales y empresas el derecho de retirarse de una obra siempre que no existan pendientes de trámite infracciones imputables a ellos. El retiro se concede bajo su responsabilidad debiendo responder a las reclamaciones que pueda formular el propietario, a quién se le notificará por cédula de lo resuelto. Los trabajos quedarán paralizados hasta que el profesional reemplazante propuesto sea aceptado por la Dirección.

2.3.9.3. DELEGACIÓN DE FUNCIONES DE PROFESIONALES

Un Profesional puede delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de sus obras. La autorización debe ser registrada por la Dirección y tiene validez hasta la obtención del Certificado Final de la Obra para la cual ha sido extendida, y permite:

- a.** Formular y solicitar informes acerca del trámite del expediente.
- b.** Retirar documentación observada y devolverla corregida.
- c.** Entregar la documentación complementaria.
- d.** Solicitar inspecciones parciales y retirar los Certificados de Inspección Final.



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

2.3.9.4. REEMPLAZO TRANSITORIO DE PROFESIONAL

Un profesional puede autorizar a otro profesional matriculado y habilitado en una categoría igual o superior para reemplazarlo transitoriamente en todos sus actos, previa conformidad del propietario otorgado por escrito.

2.3.10. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Todos los expedientes cuyos derechos hayan sido abonados con la vigencia del Código anterior y no haya caducado su pago, podrán obtener Certificado Final de Obra bajo las reglamentaciones de dicha versión del Código. Todo otro tipo de expediente que no cumpla lo anterior o ingrese a partir de la promulgación de esta nueva versión del Código deberán registrarse por esta.

2.3.11. OBLIGACIONES DEL PROFESIONAL:

El profesional interviniente que haya elaborado los planos y presentado la habilitación profesional correspondiente tendrá la obligación de:

2.3.11.1. OBRAS NUEVAS:

En las obras nuevas el profesional deberá confeccionar el proyecto de arquitectura, vereda, electricidad, gas, instalaciones sanitarias, electromecánicas, de prevención contra incendios y el cálculo de las estructuras según punto 2.1.3. En caso de ser el Director técnico de la obra las modificaciones deberán seguir el punto 2.1.8.8.

La visación de la documentación requerida en el párrafo precedente comprende la presentación de los planos y documentos en las Direcciones correspondientes de la Municipalidad de Posadas, con la que se formará una pieza administrativa. La visación implica solamente el control de la correcta implementación de las normas vigentes por parte del profesional, lo cual se controlará según lo establecido en los artículos 2.1.3.c, 2.1.7.2 y 2.1.7.3 y 2.4.16.1 del presente código.

2.3.11.2. RELEVAMIENTOS:

En el registro de edificios existentes los profesionales intervinientes deberán presentar el relevamiento según el estado actual de la obra, el que implica un reflejo fiel de lo existente al momento de confeccionar los planos según lo normado en el artículo 2.1.4.

En caso que el Municipio solicite alguna modificación a la documentación presentada en el relevamiento, el profesional deberá adecuar la obra y el relevamiento a lo solicitado.

2.3.12. OBLIGACIONES DEL TITULAR:

El titular registral de la obra deberá encontrarse consignado en la carátula de los planos a presentar y tendrá la obligación de presentar las construcciones antes de ejecutarlas bajo apercibimiento de ser sancionado de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación Municipal.

2.3.13. CONOCIMIENTO:

Tanto en el caso del profesional interviniente, como el titular y el comitente, por el solo hecho de realizar las presentaciones establecidas en los artículos precitados se presume el conocimiento de las condiciones y responsabilidades exigidas en el Código de Edificación como las normas de aplicación supletorias.

2.3.14. FUNCIONES DEL MUNICIPIO:

La Dirección de Edificaciones y Obras Privadas de la Municipalidad de Posadas deberá recibir y visar la documentación referente a las obras nuevas y/o relevamiento como así también realizar las correcciones referidas en los artículos precedentemente citados.

2.4. DE LA REGISTRACIÓN DE LAS OBRAS

El Profesional que hace un relevamiento será responsable de lo declarado debiendo dejar constancia de lo que se observó y realizando un informe del estado de obra de acuerdo al punto 2.1.4, debiendo advertir al comitente las situaciones no reglamentarias, no siendo responsable de lo ejecutado.



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Por lo mismo, los planos presentados serán visados tanto en la parte de arquitectura como en las instalaciones, y en caso de no presentar riesgo para la vida o los artefactos, según se desprenda del análisis del informe técnico y la inspección ocular de la División de Inspectores de la DOP, será incorporado al expediente con las leyendas indicadas en 2.1.4, según el caso.

2.5. TRÁMITE ÁGIL

El presente trámite habilita la construcción, según la documentación presentada en el municipio, teniendo en cuenta que las observaciones realizadas durante el VISADO deben cumplimentarse tanto en la CONSTRUCCIÓN como para la APROBACIÓN FINAL del expediente de obra.

2.5.1. Obras Nuevas: (Figura 4)

El proyecto propuesto debe ser una vivienda unifamiliar que no superará las dos plantas y 200 m², o local comercial que no superará una planta y hasta 100 m².

Las Direcciones intervinientes realizarán los siguientes controles en las obras nuevas:

a. Arquitectura:

1. Verificar normas urbanísticas
2. Verificar vereda
3. Verificar normas de habitabilidad
4. Verificar titularidad
5. Detalles superficie
6. Verificar servidumbres
7. Verificar restricciones dominio

b. Estructura – Eléctrico – Sanitario – Gas e Incendio:

La presentación de la documentación referida, debe contar con una declaración jurada por el profesional quien será responsable de cumplir con las disposiciones vigentes municipales, provinciales y nacionales, sobre todo teniendo en cuentas las normas de instalaciones complementarias (Eléctricas, Sanitarias, Gas, Incendios y Electromecánicas).

Que los errores de diseño y/o ejecución de las instalaciones que presenten riesgo para la vida o los artefactos son de exclusiva responsabilidad del profesional, y los visados no reducen dicha responsabilidad.

Los Planos de Instalaciones Eléctricas, Sanitarias, Gas, Electromecánicas, Incendio y Estructura se registrarán como "Toma de conocimiento".

Se establece que toda autorización de inicio de obra deberá consignar la siguiente leyenda: "Se otorga el siguiente permiso dado que no se incumple con ninguna norma urbanística vigente.

Que los demás datos aportados en los planos, resultan de entera responsabilidad del profesional o profesionales actuantes, por tanto, se deslinda al Municipio de Posadas por cualquier error u omisión respecto a la interpretación o aplicación de las normas de construcción."

La Visación definitiva se otorgará con los Finales de Obra - Conforme a Obra de acuerdo a lo normado por el 2.1.8.9 del presente código.

2.6. REGISTRACIÓN:

Para croquis técnico, se realizarán los siguientes controles en los planos de relevamiento de obras para vivienda unifamiliar que no supere las dos plantas y 200 m², o local comercial que no supere una planta y hasta 100 m².

a. Se solicitarán planos correspondientes a: 2.1.3.1, 2.1.4 y 2.1.4.1

1. Arquitectura

- Declaración Jurada
- Carátula según 2.1.7.1
- Verificar normas urbanísticas
- Verificar normas de habitabilidad
- Verificar titularidad
- Verificar vereda



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

- Detalles superficie
- Verificar servidumbres
- Verificar afectaciones al dominio
- Controlar vistas al vecino y ventilaciones a colindantes

2. Eléctrico:

- Declaración Jurada
- Carátula según 2.1.7.3
- Boleta de servicio empresa prestataria según se requiera
- Esquema general de planta ídem arquitectura
- Tableros (elementos de seguridad)
- Indicar bocas relevadas y llaves sin cañerías
- Indicar Cálculo de Potencia
- Detalle de Tablero

3. Sanitario:

- Declaración Jurada
- Carátula según 2.1.7.3
- Constancia empresa prestataria
- Esquema general de planta ídem arquitectura
- Ubicación de pozo absorbente – conexión red
- Ubicación de tanque o cisterna – conexión agua
- Pluviales
- Pendiente de Techos

4. Gas:

- Declaración Jurada
- Carátula según 2.1.7.3
- Esquema general de planta ídem arquitectura
- Indicar Casilla de gas y llaves sin cañerías
- Elementos de seguridad
- Prueba de estanqueidad, según punto 2.1.3.1.c.2

5. Estructura:

- Declaración Jurada y memoria descriptiva de la estructura firmada por el responsable de haber realizado todos los sondeos y estudios necesarios para garantizar la subsistencia y preservación de la construcción relevada.

b. Para obras de mayor tamaño deberán realizarse las Registros según el punto 3.8.2 "Obras de reforma, reparación y ampliación".

c. Los planos de instalaciones se presentarán inmediatamente de obtenerse el visto bueno para continuar la registración, con observaciones según código vigente, la presentación se acompaña con declaración jurada (figura 5) se toma conocimiento, bajo la responsabilidad exclusiva del profesional y el propietario.

2.7. INSPECCIONES:

2.7.1. OBRAS NUEVAS:

En el caso de las inspecciones reglamentarias se verificará que cumplan con las exigencias que corresponden según la normativa vigente.

2.7.2. RELEVAMIENTOS Y CONFORME A OBRA:

Los Inspectores verificarán la concordancia de lo presentado con lo existente, bajo ningún motivo podrán solicitar modificaciones a no ser que las mismas sean por pedido explícito del Área Técnica de la Dirección de Obras Privadas.



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

2.8. MANUAL DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE EDIFICIOS LIBRADOS AL USO

Una vez finalizada la obra, ya sea sobre el edificio en su conjunto o bien sobre sus diferentes partes e instalaciones, parcial o totalmente terminadas, el constructor o profesional responsable debe registrar ante la Autoridad de Aplicación la documentación completa de las características técnicas del edificio y las indicaciones para su mantenimiento, las cuales conformarán el manual de mantenimiento del edificio, que será condición para la obtención del Final de Obra.

Figura 4

PERMISO DE TRÁMITE ÁGIL

El presente permiso habilita la construcción, según la documentación presentada en el municipio, teniendo en cuenta que las observaciones realizadas durante el VISADO deben cumplimentarse tanto en la CONSTRUCCIÓN como para la APROBACIÓN FINAL del expediente de obra.

El proyecto propuesto y la obra, de ser una vivienda unifamiliar no superará las dos plantas y 200 m², o local comercial que no superará una planta y hasta 100 m².

El profesional director de obra da fe y se responsabiliza que la construcción se realizará en una parcela o lote que el INTERESADO EN EDIFICAR manifiesta ser propietario, poseedor o tener un poder de posesión. Y de que la obra se ubique dentro de los límites de la parcela o lote que define el ACTA DE AMOJONAMIENTO actualizado o PLANO DE MENSURA no mayor a 10 años.

El profesional director de obra solicitará a la Dirección de Obras Privadas una inspección de VERIFICACIÓN y ESTADO DE OBRA en el momento que la estructura o las mamposterías estén realizadas y antes de la colocación de la estructura de la cubierta o realizar la primer losa de la construcción.

Es necesario que la instalación cloacal esté planteada con su futura acometida a la red cloacal o sistema estático.

Sección	Chacra	Manzana	Parcela	Partida Inmobiliaria

NÚMERO DE TRÁMITE (G.O.P):

DIRECTOR DE OBRA:

DOMICILIO DE LA OBRA:

	SI	NO	NA
Visado Control de Dominio			
Visado Indicadores Urbanísticos			
ACTA DE AMOJONAMIENTO actualizada o PLANO DE MENSURA (validez no mayor a 10 años)			
Planos de Arquitectura - Silueta de Superficies			
Pago Derechos de Construcción			
No posee PH			
Libre de deudas			
Inmueble afectado a cauce de agua y/o arroyos			



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Figura 5

DECLARACIÓN JURADA RESPECTO A OBRA EXISTENTE Y NO REGISTRADA EN EL MUNICIPIO DE POSADAS					
Propietario o poseedor					
CUIT					
Domicilio					
correo electrónico					
Profesional del relevamiento					
Matricula					
Domicilio profesional					
Correo electrónico					

UBICACIÓN Y DATOS
CATASTRALES DE LA OBRA:

Sección	Chacra	Manzana	Parcela	Unidad Funcional	Partida Inmobiliaria

DOMICILIO DE OBRA: _____

Por medio de la presente solicito el REGISTRO de la obra de referencia, mediante los PLANOS ADJUNTOS, habiendo realizado el relevamiento e informe de toda la construcción y las instalaciones que se encuentran a simple vista, informado al propietario sobre lo que está fuera de la normativa vigente.

El propietario de la obra existente es, ante sí y ante terceros, el responsable de las consecuencias que deparen las instalaciones y las construcciones que fueron ejecutadas sin la aprobación municipal y sin la dirección de obra de un profesional.



EXpte N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Figura 5

INFORME DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE SOBRE LA HABITABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN			
	SI	NO	NA
La obra no produce molestias a predios linderos por vistas, instalaciones, transmisión de temperaturas, humedades, vibraciones y/u otras situaciones.			
Las condiciones de habitabilidad son correctas (dormitorios, sala de estar, comedor, oficina: poseen al menos una ventana que permite la ventilación e iluminación)			
Las escaleras y rampas cumplen con la cantidad de escalones, tramos, medidas de pedada y alzada, altura de paso mínimo y pendientes máximas			
Los edificios con acceso público poseen condiciones de accesibilidad asegurada			
Las condiciones de los medios de salida, señalética, equipos e instalaciones necesarias para la prevención de SINIESTROS o INCENDIOS, se encuentran presentes y en buen estado			
Baños y cocinas que no contemplan ventilación natural, poseen ductos para ventilación de aire			

SOBRE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA			
	SI	NO	NA
El tablero principal se encuentra a menos de 2.00 m del gabinete del medidor			
La instalación posee puesta a tierra			
Existe interruptor diferencial en buenas condiciones y funcionando			
Los tableros principal y secundario poseen interruptores termomagnéticos en buenas condiciones y funcionando			
Los tableros poseen contratapa y tapa de protección contra contactos directos			
No se observan cables sueltos o fuera de las canalizaciones			
Las bocas existentes superan la cantidad dispuesta por A.E.A. según el tipo de circuito			
En baños, cocinas y lavaderos los tomacorrientes se ubican a distancia reglamentaria con respecto a la fuente de agua, bordes de bachas y artefactos a gas.			
Las protecciones termomagnética y diferencial se ajustan a los consumos y lo dispuesto por A.E.A			



EXPTE N° 856-I-25
de fecha 19-05-25



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Figura 5

SOBRE LA INSTALACIÓN SANITARIA			
	SI	NO	NA
Existe desborde de desagües cloacales a la vía pública y/o arroyos urbanos			
El pozo absorbente se encuentra ubicado dentro de la parcela y desplazado a más de 1,20m del muro medianero y a una distancia mayor a 1,00m de la línea municipal			
La instalación cloacal se encuentra correctamente ventilada			
Posee cocina industrial con cámara desengrasadora			
El desagüe pluvial descarga directamente sobre la vereda			
El tanque de reserva se encuentra a una distancia de 0,60m del eje medianero			
Necesita tanque de reserva contra incendio			
El agua que se consume en la vivienda es de perforación o pozo			

SOBRE LA INSTALACIÓN DE GAS			
	SI	NO	NA
Posee gabinete de gas reglamentario para 2 cilindros de 45kg			
La instalación de gas es segura			
El gabinete de gas ventila a patio abierto de igual o mayor superficie a 6 m²			
El local donde se encuentran artefactos a gas, poseen ventilación natural			
Posee tanque de gas de 0,5 m³ o de mayor capacidad			

