

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*



ORDENANZA N° 7039/95.-

V I S T O:

El Expediente N° SOC-8033-M-94; y la necesidad de dar una respuesta eficiente en el control de las Obras que se construyen en la Ciudad; y

CONSIDERANDO:

Que históricamente la responsabilidad de la inspección de Obras Particulares la ha asumido personal municipal.-

Que la cantidad de inspectores que normalmente se ha podido poner en funciones, no alcanza a cubrir las necesidades que requiere una ciudad en constante crecimiento.-

Que esto ha motivado una respuesta poco satisfactoria en el ejercicio del poder de policía que debe cumplir el municipio.-

Que la Ciudad cuenta con un grupo importante de profesionales matriculados en el Colegio de Arquitectos Ley 1670 y en el Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería del Neuquén Ley 708.-

Que la propuesta tiende a integrar a ambas Instituciones, delegando las tareas de Inspección de Obras en los aspectos de:

- a) trámite de Obras a construir.
- b) trámite conforme a Obras y Detección y control de Obras de ejecución.

Que la Dirección de Obras Particulares mantendrá la responsabilidad de todos los demás trámites que requieran inspección y realizará la fiscalización de las inspecciones delegadas.-

Que este incremento de personas afectadas a dicha tarea no implica gastos adicionales para el Municipio.-

Que esta propuesta ha sido puesta a consideración de dichas instituciones, quienes han visto con beneplácito la misma, como beneficio a la comunidad en general y como una alternativa económica para los profesionales.-

Que como nueva experiencia se establecerá un período de ampliación, realizando evaluaciones periódicas de su funcionamiento con el objeto de producir los ajustes que las partes consideren necesario.-

Que el Municipio, por razones justificadas podrá realizar las modificaciones que estime convenientes, avisando con por lo menos sesenta (60) días de antelación al Colegio de Arquitectos y al Consejo Profesional.-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que la Comisión Interna de Planificación y Control de Gestión emitió su Despacho N° 135/95 dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que luce a fojas 3 a 12; despacho este que fue ratificado en la Sesión Ordinaria N° 15/95 celebrada por el Cuerpo el 16 de Junio de 1995.-

Por ello, y en virtud a lo establecido en el Artículo 129 inciso a) de la Ley Provincial N° 53.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN
Sanciona la siguiente
ORDENANZA

ARTICULO 1º): **AUTORIZASE** al Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a delegar al colegio de Arquitectos del Neuquén (Ley 1670) y al Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería del Neuquén Ley (708), la inspección de obras en los aspectos de: Trámite de Obra a construir, Trámite de Conforme a Obra y Detección y Control de Obras en ejecución para lo cual se suscribirán los correspondientes convenios

ARTICULO 2º): La Dirección de Obras Particulares mantendrá la responsabilidad de todos los demás trámites que requieran inspección y realizará la fiscalización de las inspecciones delegadas.-

ARTICULO 3º): El tipo de inspección a delegar será:

1. Inspección en trámites de expedientes de Obra a construir

1.1. Inspección Previa:

Tiene como objetivo detectar los inicios de obra con anterioridad a la obtención del correspondiente permiso de obra. En caso de encontrarse iniciada se labrará el Acta de Infracción y Paralización de obra precedente.-

1.2. Inspección por niveles:

Esta inspección se realizará en planta baja y tiene como objetivo verificar el nivel del piso interior respecto del nivel de rasante de calle, cuyo certificado fue previamente gestionado.-

El resto de las inspecciones para cada nivel subsiguiente se realizarán cuando estén ejecutadas las estructuras y manposterías correspondientes a cada uno.-

Estas inspecciones tienen la finalidad fundamental de verificar la concordancia entre planos registrados y la obra ejecutada.-


H. C. Deliberante de Neuquén
CARLOS



Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

Se deberá además controlar el resto de los requisitos reglamentarios establecidos (cartel, cerco de obra, ocupación de la vía pública, seguridad de peatones y edificios linderos).-

1.3. Inspección de veredas:

Se verificará la ejecución de la vereda nueva de acuerdo a la reglamentación vigente.-

Esta instancia de inspección podrá, por circunstancias propias de la obra, realizarse conjuntamente con otros tipos de inspecciones delegadas salvo con la inspección previa.-

1.4. Inspección para Certificado final de Obra:

Verificará la terminación de obra, según los planos registrados, debiendo además estar en condiciones de habitabilidad.-

El inspector actuante notificará al director Técnico y/o al Propietario de la Obra con anticipación no menor de 15 días que deberá tramitar el correspondiente certificado de Obra Final dentro del plazo establecido.-

En caso de incumplimiento y transcurrido los 15 días se labrará el Acta de Infracción correspondiente.-

2. Inspecciones en trámites de expedientes de edificación Conforme a Obra.-

2.1. Inspecciones Previa:

Previo a la corrección de los planos Conforme a Obra se realizará la inspección que verifique que la obra concuerde con los planos presentados.-

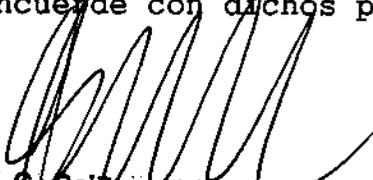
En caso de que el inspector actuante constate que la obra está en condiciones de habilitarse o se encuentre habilitada, notificará en ese momento al propietario que deberá tramitar el Certificado de Obra final, para lo cual tendrá un plazo máximo de 15 días hábiles.-

2.2. Inspección para Certificado de Obra Final:

Una vez que el propietario halla solicitado el Certificado de Obra final, se realizará esta inspección, verificando que la obra tenga las terminaciones reglamentarias.-

2.3. Inspección para Certificado de Obra Parcial:

A la solicitud de certificado de Obra Parcial, se realizará esta inspección, verificando que un sector de la construcción este terminando, conforme una unidad de uso independiente, esté de acuerdo a los planos más nuevos del inmueble y el resto de la edificación existente en el lote, concuerde con dichos planos.-


H. C. Deliberante de Neuquén

CARLOS A. RICCIARDULLI
PRESIDENTE

(22)

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

3. Inspección para habilitación de Servicios:

El interesado al finalizar la obra la requerirá, cuando la necesite para la habilitación de algún servicio (electricidad, gas, etc.).-

Esta inspección verificará que la Obra (parcial o totalmente ejecutada) esté de acuerdo a planos de obra registrados.-

4. Inspección de Detección y Control de Obra:

Este tipo de inspecciones tiende a detectar las construcciones que se encuentren en ejecución en cualquier etapa de obra y no posean el permiso reglamentario.-

Se deberá verificar la colocación del cartel de obra, que posea el permiso correspondiente, además de que se encuentren implementadas las condiciones de seguridad de Obra, (Cercos, Bandejas protectoras, apuntalamientos, materiales en la vía pública, etc.).-

4.1. Inspección de Detección.-

Dentro del sector establecido, el que será rotativo cada 6 meses a través de un sorteo entre los matriculados intervinientes, se realizarán en forma permanente las inspecciones que permitan detectar las obras clandestinas.-

En esta instancia se labrará la correspondiente Acta de Intimación.-

4.2. Acta de Infracción:

Una vez detectado que no se ha dado cumplimiento al Acta de INTIMACION, se confeccionará el Acta de INFRACCION y si fuese necesario el Acta de PARALIZACION DE OBRA Y CLAUSURA PREVENTIVA (Colocación de fajas a fin de detectar el mantenimiento de las medidas).-

4.3. Control de Obra Paralizada:

Luego de labrada el Acta de PARALIZACION y CLAUSURA PREVENTIVA, se realizará un control periódico para constatar que no se reanuden los trabajos de obra.-

En caso de verificarse que la obra continua o se ha violado la CLAUSURA PREVENTIVA, se notificará a la Dirección de Obras Particulares, la que mediante trámite interno gestionará y ejecutará la CLAUSURA ordenada mediante Oficio por el correspondiente Tribunal Municipal de Faltas.-


H. C. Deliberante de Neuquén
CARLOS A. BELLARDULLI
SECRETARIO

*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

5. Registro de Inspecciones:

En la obra permanecerá un libro de registro en el que se indicarán las inspecciones y las observaciones realizadas, deberá constar en éste la firma del inspector actuante, la fecha y hora de inspección, cada vez que se realice.-

Este libro de registro será verificado por la fiscalización Municipal (a cargo de la Dirección de Obras Particulares), cuando lo estime conveniente pudiendo invalidar a su criterio actas que no correspondan.-

ARTICULO 4º): El Municipio abonará el trabajo de inspección -----referido en el artículo 3º), según las siguientes parámetros:

1.- Obra Nueva:

Se tomará como valor de referencia el 100 % de la tasa establecida en la Ordenanza tarifaria, correspondiente a derechos por registro de planos e inspección.-

De este modo se destina el 40 % al profesional que asuma las inspecciones y el 60 % restante lo recaudará el Municipio por los derechos mencionados.-

A su vez y de acuerdo a las distintas etapas de inspección, ese 40 % se subdivide de la siguiente manera:

1- Inspección Previa	(1.1.1.)	16 %
2- Inspección por Nivel	(1.1.2.)	32 %
3- Inspección Veredas	(1.1.3.)	20 %
4- Inspección Obra Final	(1.1.4.)	32 %

Cuando se realice inspección de Obra Parcial se deducirá de este porcentaje en forma proporcional al área inspeccionada.-

Estos valores se liquidarán actualizados a la fecha de efectuarse las mencionadas inspecciones.-

2- Conforme a Obra:

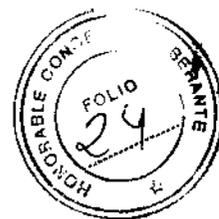
Se toma el mismo valor de referencia, solo que en este caso y considerando los grados de complejidad menor que en el caso de obra nueva se destina el 25 % al profesional interviniente y el 75 % restante lo recauda el Municipio.-

A su vez se subdivide de la siguiente manera:

Inspección Previa	(2.1.1.)	45 %
Inspección Obra Final	(2.1.2.)	55 %

Cuando se realice inspección de Obra Parcial se deducirá de este porcentaje en forma proporcional al área inspeccionada.-


H. C. Deliberante de Neuquén
CARLOS A. RICHARDULLI
SECRETARIO



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

3- Detección y Control de Obras:

En este caso las retribuciones económicas surgen del monto recaudado por el Tribunal Municipal de Faltas en concepto de multas a los propietarios de estos mismos inmuebles detectados.-

Por tal motivo se establecen montos fijos, que serán actualizados anualmente por medio de la Ordenanza Tarifaria y son:

Inspección de Detección	(4.1.)	\$ 10
Actas de Infracción	(4.2.)	\$ 30
Control de Obras Paralizadas	(4.3.)	\$ 10

4- Inspección para habilitación de Servicios:

Se aplicará una tasa de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tributaria y de lo cual se destinará un monto fijo para realizar dicha inspección.-

En el Capítulo IV, art. 35º) se fija un monto equivalente al 30 % de los derechos de edificación.-

Por lo tanto y con el mismo criterio aplicado anteriormente el 40 % se destina a la inspección y el 60 % lo recauda el Municipio.-

Inspección	40 %
Municipio	60 %

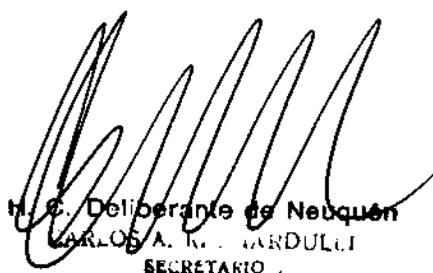
ARTICULO 5º): El Departamento Ejecutivo reglamentará la -----aplicación de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 6º): COMUNIQUESE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, A LOS DIECISEIS (16) DIAS DEL MES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO. (Expte N° SOC-8033-M-94).-

ES COPIA
JAQ.-

FDO. SIG
GOROSITO.-


H. C. Deliberante de Neuquén
CARLOS A. GARDULI
SECRETARIO



ORDENANZA MUNICIPAL N°	7039 -
PROMULGADA POR DECRETO N°	0683 / 95
EXPTES N°	SOC 8033-M-94
0683	