

3 NORMAS ADMINISTRATIVAS

3.1 INTRODUCCION Y NORMAS GENERALES

3.1.1 INTRODUCCION

3.1.1.1 ALCANCES

Los capítulos de esta Sección del Código tratan sobre:

- a) Aspectos generales referidos a certificado de uso conforme, constancia de zonificación, carátula urbanística y consultas previas.
- b) Documentación especial para presentaciones de urbanizaciones especiales, impacto urbanístico y casos particulares.
- c) Responsabilidades y sanciones.

3.1.2 CONDICIONES GENERALES PARA PRESENTACIONES

3.1.2.1 PRESENTACIONES

La presentación a la Municipalidad y documentación complementaria debe ser firmada y elevada por:

- a) El o los propietarios de las parcelas de referencia o los representantes que ellos designen a través de un Instrumento Público.
- b) Los copropietarios de edificios en propiedad horizontal según Artículo 3.1.2.3 ó 3.1.2.4.
- c) Los directores de sociedad o sus representantes según Artículo 3.1.2.5.
- d) Los profesionales actuantes en los casos indicados en el Artículo 3.1.2.6.
- e) El o los locatarios en el caso indicado en el Artículo 3.1.2.7.

3.1.2.2 ACREDITACION DE TITULARIDAD

Cuando fuera requisito la presentación por parte del propietario de un inmueble, el mismo deberá acreditar su titularidad.

3.1.2.3 HABILITACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En los casos de habilitación en edificios subdivididos en propiedad horizontal, será responsabilidad de los interesados el cumplimiento de las disposiciones que rigen en la materia (Ley Nacional 13512).

3.1.2.4 AUTORIZACION EN EL CASO DE CONSTRUCCIONES, AMPLIACIONES O MODIFICACIONES EN EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Las solicitudes deben contar con la conformidad del porcentaje establecido en el reglamento de copropiedad de conformidad con la Ley Nacional Nº 13512 de Propiedad Horizontal, salvo en los casos que el Reglamento de Copropiedad y Administración prevea expresamente la posibilidad de realizar dichas obras sin requerir el permiso de los copropietarios.

3.1.2.5 TRAMITACIONES EN EL CASO DE SOCIEDADES O PERSONAS JURIDICAS

La presentación efectuada por sociedades de cualquier naturaleza debe incluir copia de los Estatutos Sociales, acta de designación de autoridades en vigencia y copia del acta de autorización a los directores y/o apoderados para su tramitación en el caso que no figure en los contratos sociales.

3.1.2.6 PRESENTACION REALIZADA POR UN PROFESIONAL ACTUANTE

Se aceptará la solicitud presentada por un profesional actuante matriculado en la Municipalidad, sin que se requiera la autorización del propietario o poder otorgado por el mismo, solamente en los casos de solicitud Certificado de Uso Conforme, solicitud de constancia de zonificación, consulta previa o constancia de aplicación del Código y habilitación en consulta.

3.1.2.7 PRESENTACION REALIZADA POR EL LOCATARIO O USUFRUCTUARIO

Se aceptará la solicitud presentada por el locatario de un inmueble en el caso de habilitaciones de usos y explotación publicitaria. Se debe presentar copia del contrato de locación, usufructo, autorización de uso del propietario, etc., que acredite el derecho de hacer uso de la cosa.

3.1.3 DOCUMENTOS Y ELEMENTOS DE PRESENTACION

3.1.3.1 PRESENTACION DE DOCUMENTOS

Todo documento incluido en presentaciones a la Municipalidad de Vicente López deberá ser original o fotocopia autenticada por Escribano Público o por la Municipalidad.

3.1.3.2

MODIFICACION DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS

El Honorable Concejo Deliberante faculta al Departamento Ejecutivo a reglamentar y modificar las normas de presentación y los formularios de trámite, a través de Decretos cuando los cambios tengan por objeto:

- a) Adecuar las normas y planillas de esta Sección a modificaciones en otras secciones de este Código.
 - b) Responder a cambios en la estructura administrativa.
 - c) Agilizar la tramitación o proteger los derechos de terceros.
-

3.1.4

**ATRIBUCION DE LA DIRECCIÓN PARA CLASIFICAR LOCALES
(Capítulo 4.6, Artículos 4.6.1.1 y 4.6.1.2 del Código de la Edificación)**

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Dirección puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además, clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en «Criterio de clasificación de los locales» cualquier local no incluido en dicho artículo. La Dirección, asimismo, puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

3.2 DOCUMENTACION Y FORMULARIOS DE PRESENTACION

3.2.1 CERTIFICADO DE USO CONFORME

3.2.1.1 ALCANCES

Para el registro o aprobación de planos de construcción, ampliación y/o modificación de obra, deberá presentarse «Certificado de Uso Conforme» sin excepción.

Podrá ser solicitado además por un interesado cuando lo considere necesario.

El «Certificado de Uso Conforme», es el instrumento en el que se hace constar que el uso solicitado o propuesto es admisible en la zona de enclavamiento del predio, local o edificio en cuestión.

3.2.1.2 PRESENTACION

La solicitud de «Certificado de Uso Conforme» deberá contener todos los datos necesarios según establezcan las normas vigentes.

3.2.1.3 RESOLUCION

En la resolución que se dicte y en el certificado que se confeccione deberán figurar todas las condicionantes y limitaciones que se hubieran establecido a fin de acordar el uso en particular. El Certificado será confeccionado por la Dirección de Habilitaciones y Permisos dentro de los 5 días hábiles de solicitado en caso de ser admisible el uso.

3.2.1.4 VALIDEZ

El Certificado de Uso Conforme tendrá validez hasta noventa (90) días de su notificación y según establece el Artículo 2º de la Ordenanza 4583 o la que la reemplace o modifique. Transcurridos noventa y cinco días de la presentación de la solicitud, el interesado se dará por notificado aunque no hubiera concurrido a retirar el correspondiente certificado o no hubiese recibido notificación formal del Municipio.

La solicitud tendrá validez desde la fecha de presentación.

3.2.2 CONSTANCIA DE ZONIFICACION

3.2.2.1 ALCANCES

Si el propietario necesita que la Municipalidad de Vicente López haga constar y refrende la zonificación de una parcela, podrá solicitar una «Constancia de Zonificación», que permite identificar la normativa correspondiente a dicha parcela.

3.2.2.2 PRESENTACION Y RESOLUCION

El propietario o su representante o profesional matriculado debidamente autorizado, según Título 3.1.2, podrá presentar una solicitud de Constancia de Zonificación, que será respondida por la D.O.P..

3.2.2.3 VALIDEZ

La constancia perderá su validez si dentro de los noventa (90) días de su notificación y noventa y cinco (95) días de su presentación no es utilizada para la presentación de planos de construcción o trámite de habilitación. El certificado tendrá validez siempre que la Municipalidad mantenga vigente esa zonificación. En caso de cambio de zonificación la anterior perderá automáticamente vigencia.

3.2.3 CARATULA URBANISTICA

3.2.3.1 ALCANCES

La Carátula Urbanística o la inclusión de los datos e información que ella confiere será obligatoria en todos los trámites de Consultas Previas, registro o aprobación de planos de obras o ampliaciones y presentación de solicitudes para la consideración de casos especiales previstas en el Capítulo 3.3.

3.2.3.2 CONTENIDO

La carátula incluirá la síntesis de la información urbanística de la parcela y del proyecto

3.2.3.3 PRESENTACIÓN

La Carátula Urbanística o todos los datos que ella contiene se incluirán en el plano de obra o ampliación junto a la Carátula Municipal y próximo al cómputo y balance de superficies. En el caso de planos de obra que contienen los datos catastrales, y los del propietario y del profesional, solamente se incluirán las secciones de la carátula y cálculos referidos a indicadores urbanísticos: Premios, número de habitantes, densidad y cantidad de módulos de estacionamiento.

3.2.3.4 RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

La Carátula Urbanística o la inclusión de los datos que ella contiene será preparada y firmada por un profesional actuante, quien será responsable de la exactitud de los datos presentados. La falsificación de los mismos dará lugar a la aplicación de las penalidades indicadas en el Capítulo 3.4 del presente Código y en el Código de Edificación. El modelo de la Carátula Urbanística forma parte de este Código.

3.2.4 CONSULTAS REFERIDAS A LA APLICACION DEL CODIGO

El Consejo Asesor de Planeamiento Urbano podrá, a requerimiento del Departamento Ejecutivo, discutir los casos no previstos o conflictivos que surjan de la aplicación del Código y asesorar al Departamento Ejecutivo conforme a lo establecido en el Título 1.3.1.

3.2.5 CONSULTAS PREVIAS**3.2.5.1 ALCANCES**

Se podrá realizar una «Consulta Previa» cuando el propietario y/o profesional actuante requiera la evaluación de un anteproyecto por parte de la D.O.P., en relación con:

- a) Cumplimiento general de las exigencias del C.O.U..
- b) Propuestas que no encuadran en la normativa vigente, según se contemplan en el Capítulo 3.3..

3.2.5.2 PRESENTACION

La documentación con la consulta se presentará a la Mesa General de Entradas y Salidas, dependencia que caratulará las actuaciones y las girará a la D.O.P. de la Secretaría de Planeamiento y Urbanismo para su tratamiento.

La presentación para una consulta previa debe incluir la siguiente documentación o en su defecto, la que la D.O.P. y/o Dirección de Planeamiento indique y determine necesaria:

- a) Nota de presentación, firmada por el propietario o persona debidamente autorizada, según Título 3.1.2 y/o por un profesional actuante, donde se detallen las características del anteproyecto o propuesta de desarrollo y objetivo de la consulta.
- b) Copia de Plancheta Catastral
- c) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera y fuera pertinente.
- d) Croquis preliminar de la propuesta a desarrollar o edificio sobre el que versa la consulta, indicando como mínimo:
 - * Implantación.
 - * Accesos.
 - * Zonificación de Areas.
 - * Superficies y módulos de estacionamiento.
 - * Alturas.
 - * Tipología y volumetría edilicia.
 - * Retiros.
 - * Indicadores Urbanos.
 - * Usos.
- e) En los casos donde sea necesario para la evaluación de la consulta un relevamiento del entorno (información referida a la manzana y sus alrededores) debe presentar:
 - * Usos del suelo.
 - * Altura de la edificación: Siluetas.
 - * Retiros de frente y/o fondo.
 - * Invasiones al pulmón de manzana, si existen.
 - * Arbolado urbano y vegetación existente.
 - * Tipología edilicia, edad y estado de la edificación, si fuera relevante.
- f) En caso de pedido de extracción de árboles en la acera, se deberá adjuntar a la documentación requerida:
 - * Croquis con la ubicación de los árboles situados en la vereda propia y de las veredas contiguas a ambos lados, con su distancia hasta los ejes medianeros del predio en cuestión.
 - * Identificación de los árboles que se pretenden remover (especies).
 - * Una foto o secuencia de ellos, que muestren claramente la vereda y frente del predio y las veredas y frentes a ambos lados.
 - * En todos los casos se deberá presentar también la justificación que evidencie la imposibilidad de modificación del proyecto, la cual será evaluada por la Municipalidad (D.O.P.), quien tendrá la facultad de resolver a su criterio.
- g) Optativo: Perspectivas, fotos y toda información que el requeriente o la D.O.P. juzguen de interés para la evaluación de la propuesta.

3.2.5.3 RESOLUCION

La Municipalidad de Vicente López (D.O.P., previo informe de la D.P.U cuando puedan

existir dudas sobre la interpretación de una norma o lo solicitado no se ajuste en su totalidad a lo taxativamente contemplado en este Código), informará al solicitante de la resolución de la consulta indicando:

- a) Si los lineamientos generales de la propuesta cumplen con las exigencias de este Código
- b) Los aspectos de la propuesta que requieran modificaciones para cumplir con el Código.
- c) Si corresponde la aplicación del Título 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4 o 3.3.5 (pedidos de cambios de la normativa, urbanizaciones especiales o casos de Impacto Urbanístico, etc.) y conforme a lo estipulado en el Título 3.3.1.

La resolución de la consulta previa no implica la aprobación ni convalidación final del proyecto.

3.2.5.4

VALIDEZ

La resolución de la consulta previa perderá su validez si dentro de los noventa (90) días de su notificación o ciento veinte (120) días de ser respondida la consulta en caso de falta de notificación, la misma no es utilizada para la presentación de los planos de construcción o del trámite que correspondiere, en caso de modificación de normativa o situación.

3.3 SOLICITUD PARA LA CONSIDERACION DE CASOS ESPECIALES EN GENERAL

3.3.1 ALCANCES Y APLICACION

3.3.1.1 ALCANCES

Este Capítulo se refiere a:

- a) Propuestas que no encuadren en la normativa vigente por las cuales se soliciten cambios de zonificación para urbanizaciones especiales, cambios de la normativa por casos de impacto urbanístico y/o pedidos de consideración para casos particulares. Todo pedido que requiera un cambio de las exigencias de este Código, estará sujeto a la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.
- b) Propuestas que, aunque encuadren dentro de la normativa vigente, se consideren casos de impacto urbanístico, para los que la D.O.P. y/o Dirección General de Planeamiento pueden exigir condiciones adicionales.

3.3.1.2 DOCUMENTACION

Las presentaciones deben incluir la siguiente documentación o en su defecto la que la D.O.P. y/o Dirección de Planeamiento indique y determine necesaria:

- a) Solicitud firmada por el propietario o persona debidamente autorizada, según Título 3.1.2 y por el profesional actuante y competente según el tipo de consulta, donde se detalle modificación pretendida debidamente justificada.
- b) Copia de Plancheta Catastral.
- c) Antecedentes de construcción y/o habilitación, si los hubiere.
- d) Memoria descriptiva indicando:
 - * Exigencias del Código de Ordenamiento Urbano para la parcela según la Carátula Urbanística.
 - * Propuesta de modificación.
 - * Justificación del pedido, señalando los beneficios y/o perjuicios que se prevean en la parcela y en las adyacentes. En casos de posible Impacto Urbanístico, zonal o regional, describir lo referente a: Generación de tránsito, estacionamiento, contaminación ambiental, etc., según lo previsto en el Artículo 3.3.4.2.
- e) Relevamiento del entorno (información referida a la manzana y sus alrededores):
 - * Usos del suelo.
 - * Altura de la edificación: Siluetas.
 - * Retiros de frente y/o fondo.
 - * Invasiones al pulmón de la manzana, si existen.
 - * Forestación, si afecta al proyecto.
 - * Tipología edilicia, edad y estado de la edificación.
- f) Anteproyecto detallando:
 - * Implantación.
 - * Planta, corte y vistas (estas últimas incluirán las edificaciones vecinas).
 - * Silueta y balance de superficies.
 - * Accesos.
 - * Zonificación de áreas.
 - * Superficies y módulos de estacionamiento.
 - * Alturas.
 - * Retiros.
 - * Indicadores urbanos.
- g) Optativo: Perspectivas, fotos, notas, opiniones de vecinos y toda información que el requeriente y/o la D.O.P. y/o Dirección de Planeamiento juzguen de interés para la evaluación de la propuesta (ver Artículo 3.3.5.2).

3.3.1.3 PRESENTACION

Los interesados deberán presentar la documentación indicada en el Departamento de Mesa General de Entradas y Salidas, dependencia que caratulará las actuaciones y las girará a la D.O.P., la cual, realizado el pertinente informe, girará las actuaciones a otras Dependencias que deban intervenir, en caso de corresponder.

3.3.1.4 RESOLUCION

Cualquier solicitud que requiera un cambio en la normativa sólo podrá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante, debiéndose contar con los informes emanados del Departamento Ejecutivo (informes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos -D.O.P.- y Dirección de Planeamiento más la opinión de la Dirección de Habilitaciones y Permisos cuando correspondiera separadamente o en conjunto) que avalen la propuesta.

3.3.1.5 APLICACION

En los casos mencionados en el Artículo 3.3.1.1, Inciso a), se aplicarán los Títulos 3.3.2, 3.3.3 ó 3.3.5 según corresponda. En los casos mencionados en el Artículo 3.3.1.1, Inciso b), se aplicará el Título 3.3.4.

3.3.2 SOLICITUD DE CAMBIO DE ZONIFICACION PARA URBANIZACION ESPECIAL

3.3.2.1 ALCANCES

En casos de parcelas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²), con excepción de las zonas industriales, se podrá presentar un pedido de «Cambio de Zonificación para la Urbanización Especial» según lo estipulado en el Título 3.3.1 a fin de solicitar la modificación de la normativa vigente.

3.3.2.2 CONDICIONES

La propuesta deberá ser integral, lograr mejores condiciones de habitabilidad que las establecidas en este Código de Ordenamiento Urbano y asegurar niveles de molestias iguales o menores a los permitidos en la zona. La resolución será conforme a lo que se establece en el Artículo 3.3.1.4, requiriéndose por tanto la aprobación H.C.D.

3.3.3 SOLICITUD DE NORMATIVA O CONSIDERACION DE CASOS ESPECIALES EN QUE PUEDA EXISTIR IMPACTO URBANISTICO

3.3.3.1 ALCANCES

En caso de propuestas referidas a obras de magnitud o características tales que a criterio de la D.O.P. y/o D.P.U produzcan un impacto urbano a nivel local, a nivel del Partido de Vicente López, o a nivel regional, el interesado deberá presentar un estudio de Impacto Urbanístico con la documentación indicada en el Artículo 3.3.4.2, atendiendo a los siguientes aspectos:

- * Alturas.
- * Densidad.
- * FOS y FOT.
- * Retiros y/o distancias entre cuerpos de edificios.
- * Usos permitidos o tipo de vivienda.
- * Ubicación del patio de manzana.

Previamente a la presentación de la solicitud, se podrá efectuar una «Consulta Previa» según Título 3.2.5.

3.3.4 ESTUDIO DE IMPACTO URBANISTICO

3.3.4.1 ALCANCES

Se exigirá un «Estudio de Impacto Urbanístico», en los siguientes casos, aún cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:

- a) Complejos deportivos en parcelas mayores de dos mil metros cuadrados (2000 m²) salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos y en general en cualquier zona.
- b) Depósitos que superen los 2500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados) de superficie, computándose por todo concepto las superficies cubiertas, descubiertas, playas de maniobras y/o estacionamiento destinadas a la actividad.
- c) Estaciones de Servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- d) Galerías y centros comerciales con una superficie de parcela mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²) y/o superficie cubierta mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²). Según lo dispuesto por la Ley Provincial 12088 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- e) Hipermercados con una superficie cubierta mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12088 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- f) Mercados mayoristas en parcelas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²) y/o superficie cubierta mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12088 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- g) Venta de materiales de construcción en parcelas mayores a dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²).
- h) Supermercados en parcelas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²) y/o superficie cubierta mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12088 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- i) Terminales de transporte automotor de pasajeros, playas de estacionamiento para vehículos de transporte público automotor de pasajeros. Lugares para la guarda nocturna de dichos vehículos y/o su mantenimiento.
- j) Parcelas utilizadas por transporte automotor de cargas con capacidad de más de cinco vehículos en Zonas Industriales o más de 2 vehículos en otras zonas donde se admitan.
- k) Edificios de cultura o culto en parcelas mayores de dos mil quinientos metros

- cuadrados (2500 m²).
- l) Universidades. Escuelas nivel Jardín, Primario y Secundario, salvo en zonas industriales.
- m) Subdivisión de parcelas mayores de cinco mil metros cuadrados (5000 m²) (Artículo 4.2.2.2).
- n) Parques de Diversiones.
- o) Casos contemplados en el Título 3.3.3.
- p) Lavaderos de automóviles, manuales o automáticos, anexos a otros usos o no. Excluidas las transferencias de actividades que cuenten con libro de inspección o habilitación otorgada.

3.3.4.2 PRESENTACION

La presentación de un «Estudio de Impacto Urbanístico» constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada según Título 3.1.2, y por el profesional actuante.
- b) Copia de plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Antecedentes de construcción y/o de habilitación si los hubiera.
- d) Memoria descriptiva detallando la resolución de los diversos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, carga y descarga, estacionamiento, etc.).
- e) Relevamiento del entorno según Artículo 3.3.1.2, Inciso e).
- f) Anteproyecto con los elementos detallados en el Artículo 3.3.1.2, Inciso f).
- g) Esquema de circulación peatonales y vehiculares.
- h) Esquema de servicios públicos previstos en caso de ser necesarias extensiones de la red existente.
- i) Composición socioeconómica de la población prevista en complejos habitacionales de interés social.

3.3.4.3 EXIGENCIAS ADICIONALES

Para los casos contemplados en los Artículos 3.3.3.1 y 3.3.4.1 u otros en que las normas especifiquen que se requiere de un estudio de Impacto Urbanístico, adicionalmente a las exigencias de este Código, por resolución de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (D.O.P.) y/o la Dirección de Planeamiento pueden establecer limitaciones adicionales a los proyectos para controlar o reducir el impacto urbano a través de las siguientes regulaciones y exigencias:

- a) Ubicación de accesos vehiculares y dársenas para mejorar el ordenamiento del tránsito.
- b) Ubicación de áreas de carga y/o maniobra de vehículos para controlar ruidos y/o molestias en parcelas lindantes y evitar problemas de tránsito.
- c) Parquización y arbolado urbano para conservar árboles existentes y/o mejorar el entorno o crear barreras visuales o de sonico.
- d) Requerimientos especiales de estacionamiento donde la naturaleza del uso o la ubicación pueda provocar problemas de tránsito.
- e) Determinación y/o compensación de superficies absorbentes y/o parquizadas.

3.3.5 PEDIDO DE CONSIDERACION DE CASOS ESPECIALES PARA LA APLICACION DE ALGUNAS DE LAS NORMAS DE TEJIDO O MORFOLOGIA EDILICIA

3.3.5.1 ALCANCES

Cuando se solicite que se contemple un caso particular, respecto del cumplimiento de alguna de las normas vigentes en el Código de Ordenamiento Urbano, referidas a tejido o morfología edilicia, el propietario de una parcela podrá presentar una solicitud de reconsideración de las normas del Código fundamentada y con la documentación enumerada en el Artículo 3.3.1.2.

3.3.5.2 CONDICIONES

La D.O.P. realizará en primer término un informe conforme a lo estipulado en el Artículo 3.2.5.3 del presente. Luego sólo serán estudiadas las solicitudes de reconsideración que cumplan con las exigencias de la Ley Provincial N° 8912 y sus modificatorias y que se refieran a los casos enunciados a continuación

- a) Propuestas a través de las cuales se mejora la accesibilidad al área de implantción.
 - b) Propuestas a través de las cuales se mejoran las condiciones ambientales (asoleamiento y ventilación) y funcionales (tránsito, estacionamiento, etc.).
 - c) Propuestas de emprendimiento de utilidad pública, servicios o equipamiento para zonas subequipadas.
 - d) Propuestas contempladas en la Sección 10 de este Código.
- El Departamento Ejecutivo podrá resolver sobre los casos previstos en los incisos a), b) y c) y autorizar las obras correspondientes en tanto no se modifiquen, alteren ni tergiversen usos, indicadores urbanos (FOS, FOT y Densidad) y alturas máximas permitidas en este Código y se respete el espíritu de las demás normas contempladas

en el mismo y siempre que en los casos de edificación en altura (más de tres(3) plantas y/o 10.50 m de altura para edificios de techo plano y 13.50 m para techo inclinado) no se afecten ni invadan retiros obligatorios y/o patios de manzana salvo según lo contemplado en el Artículo 4.4.2.6, y en tanto se produzcan informes favorables de la Secretaría de Planeamiento e Infraestructura (D.O.P. y/u otras Dependencias según corresponda), y Dirección de Planeamiento. No deberá existir oposición de los propietarios linderos cuando estos puedan resultar afectados a criterio de las correspondientes Dependencias Municipales mencionadas, en cuyo caso deberán ser notificados de la presentación y del correspondiente número de Expediente.

Los demás casos no contemplados serán considerados por el Honorable Concejo Deliberante según lo estipulado en el Artículo 3.3.1.4.

3.4 SANCIONES Y PENALIDADES

3.4.1 PENALIDADES

3.4.1.1 CONCEPTO Y CLASES DE PENALIDADES

Además de las penalidades previstas en el Código de Edificación y en normas complementarias, los propietarios y profesionales que no cumplan con las normas de Ordenamiento Urbano vigentes, estarán sujetos a las sanciones previstas en la Ley N° 8912 y sus modificatorias, en los casos que correspondan.
