

TÍTULO 2. OBRA. AVISOS, PERMISOS Y SUJETOS

2.1 Avisos de Obra y Permisos de Obra

Previo a la realización de cualquier tarea constructiva debe solicitarse un Aviso o Permiso de Obra conforme los alcances de la tarea.

2.1.1 Aviso de Obra

El aviso de Obra autoriza exclusivamente a ejecutar las siguientes tareas:

- a. Reparar, limpiar, pintar o cambiar texturas de fachadas;
- b. Ejecutar solados;
- c. Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques o trabajos similares;
- d. Agregar o reemplazar equipamientos o instalaciones fijas en cielorrasos y paredes;
- e. Ejecutar trabajos que no requieran permiso o cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la vereda con materiales;
- f. Ejecutar modificaciones de menor envergadura, con respecto a los alcances de los Permisos de Obra, en instalaciones mecánicas, electromecánicas, eléctricas, térmicas, de condiciones contra incendio y sanitarias;
- g. Instalar vidrieras y toldos sobre la fachada en vía pública;

El aviso de obra se otorga contra la presentación de la documentación requerida en los Reglamentos Técnicos, a excepción de los edificios con protección patrimonial, que requieren un análisis particular del Organismo competente. El procedimiento para solicitarlo es el que establezca la Autoridad de Aplicación.

2.1.2 Permisos de Obra

El Permiso de Obra autoriza la ejecución de los siguientes tipos de tareas -los cuales podrán efectuarse individualmente o de manera combinada-: demolición, modificación, ampliación y obra nueva.

Los Permisos de Obra requieren intervención de uno o varios profesionales, quien/es asume/n la responsabilidad técnica de la documentación presentada y de los trabajos a realizar en la medida que corresponda a los roles asumidos.

El Permiso de Obra será concedido por la Autoridad de Aplicación a través del registro de la documentación correspondiente, según el tipo y clasificación de la obra, y conforme el procedimiento que reglamente a tal fin.

2.1.2.1 Clasificación de los Permisos de Obra

En función del tamaño de la obra, son clasificados de la siguiente manera:

- a. Permiso de Micro Obra;
- b. Permiso de Obra Menor;
- c. Permiso de Obra Media;
- d. Permiso de Obra Mayor;

2.1.2.2 Permiso de Micro Obra

El Permiso de Micro Obra permite ejecutar demoliciones no estructurales, modificaciones e instalaciones sin límite de superficie, y demoliciones estructurales, obra nueva y ampliaciones de hasta 30 m², siempre y cuando la complejidad o envergadura de las mismas no ameriten la necesidad de otro tipo de tramitación de mayor alcance, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación.

2.1.2.3 Permiso de Obra Menor

El Permiso de Obra menor permite ejecutar demoliciones no estructurales y modificaciones de obras e instalaciones sin límite de superficie y demoliciones estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 500 m² y/o subsuelos de hasta 4 m de altura . El plano límite de la obra nueva o la ampliación no podrá superar los 10,50 m.

2.1.2.4 Permiso de Obra Media

El Permiso de Obra Media permite ejecutar demoliciones no estructurales y modificaciones de obras e instalaciones sin límite de superficie y demoliciones estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 2500 m² y/o subsuelos de hasta 6 m de profundidad total. El plano límite de la obra nueva o la ampliación no podrá superar los 23,50 m.

2.1.2.5 Permiso de Obra Mayor

El Permiso de Obra Mayor permite ejecutar demoliciones parciales o totales, obras nuevas, ampliaciones y modificaciones de obras e instalaciones sin límite de superficie, altura o profundidad.

2.1.2.6 Permisos de Obras en Casos Particulares

La Autoridad de Aplicación podrá determinar requisitos específicos para el registro de obras que tengan características especiales. En estos casos, los permisos en cualquiera de sus clasificaciones, podrán tener el carácter de:

- a. Permisos de Obra en una misma parcela;
- b. Permiso de Obra de Uso Particularizado;
- c. Permiso de Obra para Inmuebles de Protección Patrimonial;

2.1.2.6.1 Permisos de Obra en una Misma Parcela

En caso de que se solicite más de un permiso de obra en una misma parcela, los responsables de la obra deben delimitar el alcance y ámbito de su incumbencia. En caso de no definirse claramente, la Autoridad de Aplicación establecerá el alcance de cada una de ellas.

2.1.2.6.2 Permiso de Obra de Uso Particularizado

El Permiso de Obra de Uso Particularizado comprende aquellos usos que deben llevar un tratamiento administrativo diferenciado con los requisitos particulares que establezca la Autoridad de Aplicación.

Estarán comprendidas: las Obras del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, del Estado Nacional, de Entes autárquicos, de las empresas con participación del Gobierno de la Ciudad y asimilables a éstas, las Embajadas, representaciones diplomáticas extranjeras u organismos gubernamentales internacionales y los Establecimientos de Salud y Educación y de las Pequeñas y Medianas Empresas.

2.1.2.6.3 Permiso de Obra de Protección Patrimonial

En los casos de edificios con protección patrimonial se debe contar con el visado correspondiente del organismo competente en la materia.

2.1.2.6.4 Permisos de Obra en Etapa Proyecto

Los permisos de obra en etapa Proyecto se corresponden con un anteproyecto que no resulta apto para construir.

El permiso de obra en etapa de proyecto puede aplicarse sobre futuros permisos de micro obra, de obra menor, obra media y obra mayor.

El plazo de vigencia del Permiso en Etapa de Proyecto, será de 180días corridos.

2.1.2.6.5 Obras Adyacentes a Edificios Catalogados

En toda solicitud de permiso de obra a realizarse en parcelas con frente adyacente a inmuebles incluidos en el Registro de Inmuebles Catalogados debe darse intervención al Organismo competente en materia de interpretación urbanística, en lo que respecta al tratamiento de fachadas, muros medianeros y al contexto patrimonial.

2.1.2.6.6 Permisos de Obra en Barrios en Proceso de Reurbanización

Alcanza a aquellas obras que se efectúen o que se proyecten a fin de regularizar la infraestructura edilicia en barrios que se encuentren en proceso de reurbanización.

En caso de solicitarse permisos de obra para re adecuación de viviendas existentes, la Autoridad de Aplicación podrá determinar los requisitos exigibles y determinará las excepciones admisibles al presente Código.

En caso de contar dichos predios con la identificación parcelaria, titularidad de dominio y que a la vez requiera trabajos constructivos en las viviendas ya construidas, se exigirán requisitos especiales, sujetos a diversos niveles de adaptabilidad.

La Autoridad de Aplicación podrá dictaminar sobre aspectos edilicios no previstos expresamente en las leyes especiales, a los fines exclusivos de la regularización de situaciones preexistentes.

A tal fin la Autoridad de aplicación podrá proceder a aprobar el registro con las siguientes singularidades:

- a. Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento, sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono;
- b. Registro del Plano de Mensura y División sin exigencia de Plano de Obra registrado ante la Autoridad de Aplicación;

2.1.2.6.7 Condiciones en los Permisos de Obra en Condominio e Inmuebles Sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal

En todas las categorías de Aviso y/o Permiso de Obra de inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal o cualquier tipo de condominio, ya sea que se trate de obra nueva, de ampliación, demoliciones, y/o excavaciones se requerirá, el consentimiento de los copropietarios o condóminos, de acuerdo a las exigencias determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

La Autoridad de Aplicación establecerá las condiciones particulares para los casos en que los propietarios hayan entregado el inmueble en posesión, concesión y/o servidumbre bajo el derecho de superficie.

2.1.3 Requisitos para la Tramitación de los Permisos

Las tramitaciones que se inicien ante la Autoridad de Aplicación deben cumplir con los requisitos básicos que se establecen en los artículos siguientes, sin perjuicio de los requisitos documentales y procedimientos administrativos establecidos en los reglamentos técnicos.

2.1.3.1 Identificación Catastral o Parcelaria

Debe acreditarse la identificación catastral oficial del predio o inmueble sobre el cual se realizará la obra.

2.1.3.2 Acreditación de Derecho para Solicitar Permiso

Toda persona que solicite un permiso de obra debe demostrar que posee el derecho a solicitar el mismo. En caso de que la Autoridad de Aplicación entienda que no se acredita derecho, podrá denegar el otorgamiento del permiso.