

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.

2.1.3.3 Identificación de los Sujetos que Intervienen en la Tramitación y en la Obra

Los profesionales o empresas que asuman las responsabilidades requeridas de acuerdo a cada permiso, deben identificarse indicando el alcance y delimitación de sus tareas conforme a sus incumbencias, de acuerdo a lo establecido en los reglamentos técnicos.

2.1.3.3.1 Responsables de la Obra según la Clasificación de los Permisos

Se requiere la intervención de uno o más Profesionales y Empresas responsables según la clasificación de los permisos:

- a. Permiso de Micro Obra:
Requiere mínimo un profesional responsable.
- b. Permiso de Obra Menor:
Requiere mínimo un profesional responsable.
- c. Permiso de Obra Media:
Requiere como mínimo dos profesionales responsables: un responsable del Proyecto y Dirección de Obra, y un responsable de la Construcción. Asimismo, se requerirá una empresa responsable por la construcción.
- d. Permiso de Obra Mayor:
Requiere como mínimo tres profesionales responsables; un responsable del Proyecto y Dirección de Obra, un responsable de la Construcción y un responsable en Seguridad e Higiene sin perjuicio de lo establecido en “Exigencia de Intervención de más de un Profesional” Asimismo, se requerirá una empresa responsable por la construcción.

2.1.3.4 Certificado de Prefactibilidad y de Recursos de Redes y Servicios Públicos

Previo al otorgamiento de un permiso de obra media o mayor para construcción de obra nueva se debe contar con el Certificado de Prefactibilidad, si correspondiera, emitida por las empresas prestatarias de servicios públicos, que garantice la prestación del servicio.

2.1.3.5 Pago de Derechos, Aranceles y Sellados

Deben abonarse los derechos, tasas, sellado y aranceles fijados en la ley tarifaria y la normativa vigente como requisito para la obtención del permiso.

2.1.3.6 Proyecto Estructural

Es de carácter obligatorio para toda obra nueva o ampliación que supere los 100 m², sin perjuicio de los casos en que la Autoridad de Aplicación así lo determine.

2.1.3.7 Estudio de Suelos

Se requerirá un estudio de suelos con la debida intervención de un Profesional con la especialización correspondiente en toda obra nueva cuando se solicite permiso de Obra Media y Obra Mayor.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir la realización de un estudio de suelos en aquellos casos en los que lo considere necesario.

2.1.3.8 Demolición y/o Excavación

Para la obtención del permiso de demolición o excavación se deben declarar las construcciones y/o superficies a demoler y/o excavar.

Previo al inicio de la demolición o excavación, el profesional debe completar la documentación definida en los reglamentos técnicos juntamente con el plan de trabajo que incluya la secuencia de tareas a realizar.

2.1.3.9 Instalaciones

Todas aquellas presentaciones para la solicitud de un permiso de obra que incluyan ejecución de instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, inflamables, elevadores, prevención de incendio, antenas, y sanitarias, y/o ampliar, refaccionar o transformar las ya existentes, deben cumplir los requisitos básicos enunciados en los Reglamentos Técnicos.

Para las instalaciones existentes anteriores a la entrada en vigencia del presente Código se aplicará la reglamentación vigente al momento de ejecutadas las mismas, pudiendo la Autoridad de Aplicación solicitar mejoras.

2.1.3.9.1 Instalaciones de los Sistemas de Seguridad contra Incendios

Para cualquier tipo de permiso de obra de modificación de edificios existentes que requieran adecuación de los sistemas de prevención de incendio, la Autoridad de Aplicación podrá reglamentar diferentes niveles de ajuste mediante un sistema de categorías, determinando las exigencias mínimas a cumplir, de manera de garantizar el mayor grado de seguridad.

2.1.4 Cambio de Profesionales

El Propietario de un predio o inmueble en el que se proyecta o ejecuta una obra se encuentra facultado, bajo su responsabilidad, para cambiar a cualquiera de los profesionales de la obra debiendo en forma simultánea informar el reemplazante al Organismo Competente.

Los responsables que intervengan en el Proyecto o la Ejecución de una Obra podrán de manera unilateral retirarse de la misma.

El profesional que se retire del Proyecto o la Ejecución de una Obra debe responder por los eventuales reclamos que, por derecho, pueda formular el Propietario, quien debe ser notificado en forma fehaciente.

La desvinculación del profesional no lo exime de las eventuales penalidades que le correspondan con motivo de infracciones cometidas durante su desempeño.

Los trabajos constructivos quedarán paralizados hasta tanto se designe nuevo profesional y sea informado al Organismo Competente.

2.1.5 Conforme a Obra

Una vez finalizada la obra y efectuadas las verificaciones inspectivas correspondientes, el propietario o comitente, los profesionales y las empresas deben declarar el Final de Obra y solicitar el Registro de Documentación Conforme a Obra.

La información volcada en los planos debe reflejar la realidad de lo efectivamente construido en el predio; debe verificarse que fue ejecutado de acuerdo al permiso oportunamente concedido. La documentación presentada a tal efecto reviste carácter de declaración jurada.

Es requisito obligatorio la presentación de la documentación correspondiente a las características constructivas de las obras e instalaciones, sus especificaciones técnicas y las instrucciones para su mantenimiento.

2.1.5.1 Conforme a Obra Parcial

Cuando se efectúe una obra en una parcela cuyas características permitan su ejecución por etapas, se podrá solicitar el Conforme a Obra Parcial.

El sector de la obra para el cual se pretenda el citado Conforme, debe tener independencia funcional respecto de la obra que reste ejecutar, estando en condiciones de ser habitado y/o usado de acuerdo a los destinos declarados en el permiso de obra otorgado, cumpliendo por sí con las exigencias de accesibilidad, así como también con los medios exigidos de salida, las condiciones de prevención contra incendio e instalaciones correspondientes, determinadas en la normativa vigente.