

Implementación Decreto N° 1261-2024

Dirección General de Obras Particulares
Secretaría de Planeamiento



Municipalidad de
Rosario

OBJETIVO

de la **Dirección General
de Obras Particulares** y la
Secretaría de Planeamiento



Reducir los tiempos
de tramitación administrativa para
iniciar una obra

CAMBIOS

del **Decreto 1261-2024**

- **Se redistribuyen los requisitos** actuales a lo largo del proceso para agilizar y simplificar los trámites.
- **Se fusionan trámites** redefiniendo conceptos.
- **Se incorporan cambios en las plataformas digitales** para agilizar y facilitar las gestiones.
- Se incorpora **la clasificación de las obras según su escala** permitiendo:
 - Que la obra **menor inicie bajo responsabilidad profesional teniendo admisible el trámite de permiso.**
 - Que la **tramitación de la obra mayor se pueda hacer en instancias de proyecto y ejecución.**

TRÁMITES

que se **modifican o incorporan**

**Tramitaciones
previas
opcionales**

**Avisos y
permisos**

Inicios de obra

**Modificación
del permiso**

Final de obra

Aviso de obra

**Permiso de
demolición**

**Declaración
del inicio de
demolición**

**Final de
demolición**

Visación
previa

**Permiso de
edificación**

**Declaración de
inicio de
edificación**

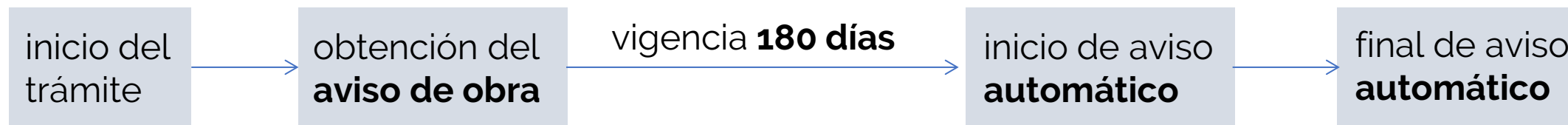
**Ampliación /
Reforma /
Conforme**

**Final de
edificación**

AVISO DE OBRA

- Se incorporan más alcances (tareas)
- Se crea el **aviso de obra para trabajos en caso de riesgo o emergencia**
- Se incorporan **plazos de vigencia**
- Se incorpora **inicio y final** de aviso de obra **automático**
- Se incorpora **la figura de inquilino** como solicitante

PROCESO DEL AVISO DE OBRA



Trámite Web: Obtener aviso de obra

PROCESO DEL AVISO DE OBRA DE RIESGO O EMERGENCIA

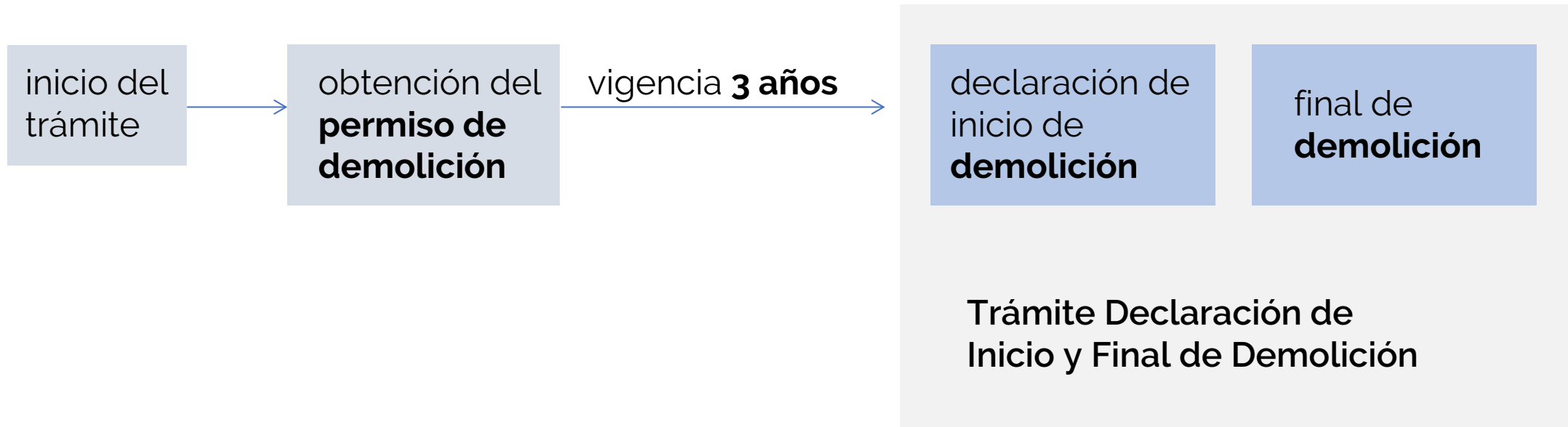


Trámite Web: Obtener aviso de obra de riesgo o emergencia

PERMISO DE DEMOLICIÓN

- ✓ Se aclaran conceptualmente la clasificación y alcances de la **demolición total y demolición parcial**
- ✓ Se amplía la vigencia para el inicio efectivo de la demolición de **6 meses a 3 años**
- ✓ Se trasladan requisitos al inicio de demolición para acortar tiempos de tramitaciones
- ✓ Se fusiona en un único trámite **la declaración de inicio y final de demolición.**

PROCESO DEL PERMISO DE DEMOLICIÓN



PERMISO DE EDIFICACIÓN

- ✓ Se aclaran conceptualmente la clasificación y alcances de la **obra nueva, reforma de superficie existente y ampliación o disminución de superficie existente**
- ✓ Se incorporan los tipos de obra: **Obra Menor y Obra Mayor**
- ✓ Se simplifican los requisitos de los **Permisos de Edificación de Obra Menor** **posibilitándose el inicio de obras bajo responsabilidad profesional una vez ingresado el trámite.**
- ✓ Se crean dos instancias en el **Permiso de Obra Mayor: Proyecto Reglamentario y Legajo Complementario**, y la posibilidad de ejecutar a la obra en etapas: **Etapas subsuelo y etapa elevación.**
- ✓ **Se mejora la estructura del plano de permiso de edificación para incorporar la ficha de relevamiento de árboles y leyendas tipo.**
- ✓ Se trasladan requisitos al inicio de obra para acortar tiempos de tramitaciones

NUEVA CLASIFICACIÓN

según su escala

OBRA MENOR

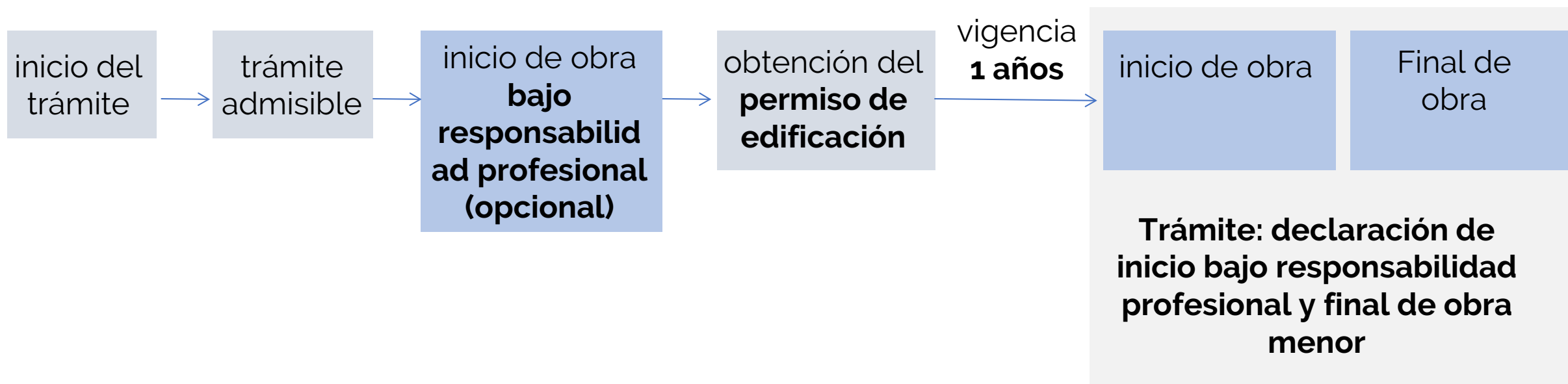
Comprende a las obras **de hasta cincuenta metros cuadrados (50 m²)**. Las mismas pueden ser obras nuevas, ampliaciones o demoliciones parciales de superficies existentes y/o reformas sin límite de superficie.

No serán consideradas obras menores aquellas que impliquen inmuebles catalogados con valor patrimonial con protección directa o indirecta, tengan afectaciones, restricciones y/o deban ceder o vender terrenos al municipio.

OBRA MAYOR

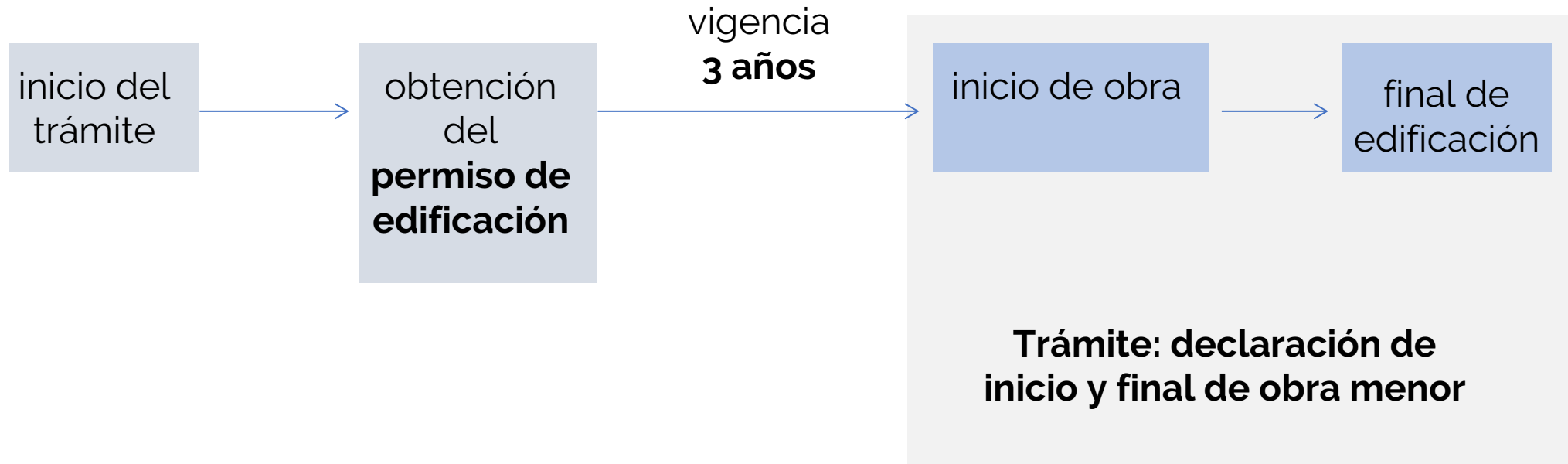
Comprende toda obra de **más de cincuenta metros cuadrados (50 m²)**.

PROCESO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA MENOR



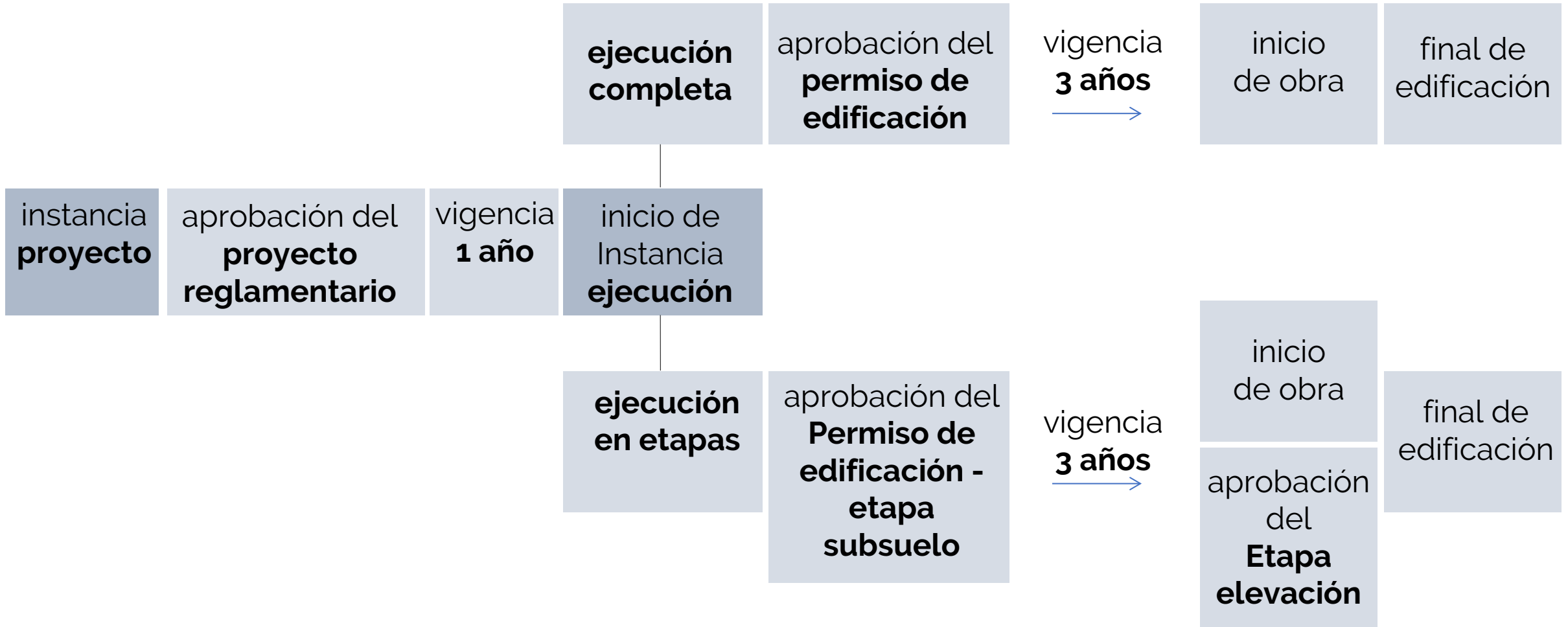
PROCESO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA MAYOR

Tramitación completa



Proceso del permiso de edificación / obra mayor

(tramitación en instancias y etapas)



MODIFICACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

- ✓ Se aclaran conceptualmente los alcances de la **ampliación del permiso de edificación y de la reforma.**
- ✓ Se crea el trámite de **conforme a obra bajo responsabilidad profesional.**
- ✓ Se incorpora el concepto de **tolerancias constructivas**
- ✓ Se incorpora el concepto de **obras ejecutadas en contravención de tramitaciones**

NUEVO CONCEPTO | OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

- ✓ Se considera que una obra fue ejecutada en contravención cuando:
- ✓ Se detecten ampliaciones por fuera del volumen aprobado en los correspondientes Permisos de Edificación incumpliendo con la normativa.
- ✓ Se detecten que las reformas realizadas dentro del volumen aprobado, sean
- ✓ antirreglamentarias.
- ✓ Se detecten obras ejecutadas por fuera de las tolerancias constructivas.
- ✓ **En estos casos será responsabilidad del propietario y del profesional retrotraer la obra a la situación aprobada. En caso de no ser posible, se procederá a aplicar las sanciones correspondientes y se deberá presentar el correspondiente registro de obra ejecutada en contravención.**

REGISTRO

- ✓ Se aclaran conceptualmente los alcances de los registros reglamentarios, en transgresión al Reglamento de Edificación y/o en transgresión a las Normas Urbanísticas.
- ✓ Se incorpora el trámite de Registro de Obras ejecutadas en contravención aclarando responsabilidades y penalidades.

NUEVA CLASIFICACIÓN

Tipos de registros

Registros de demolición y/o obras sin permiso

Consiste en el trámite administrativo que permite el registro de demoliciones u obras reglamentarias; en transgresión al Reglamento de Edificación; en transgresión a las Normas Urbanísticas, a excepción de las "no admisibles"; y obras ejecutadas sin Permiso de Edificación bajo responsabilidad única del propietario. En estos casos se deberá presentar un relevamiento técnico de la situación real del inmueble a través de un profesional idóneo

Registro de obras ejecutadas en contravención

Consiste en el trámite administrativo que permite el registro de obras ejecutadas en contravención, en transgresión al Reglamento de Edificación y/o a las Normas Urbanísticas a excepción de las "no admisibles". En estos casos las penalidades recaen sobre el propietario y profesional de la obra. Al/los profesionales/es actuante/s, y dentro de sus incumbencias, se le aplicará las sanciones establecidas en la Sección 2.4 De las penalidades del Reglamento de Edificación

Registros exceptivos

En caso de que se pretenda el registro de una obra no admisible, sea ejecutada sin permiso o en contravención, se deberá solicitar por medio de expediente la eximición de cumplimentar la normativa vigente.

Entrada en vigencia 1° de enero de 2025

Dirección General de Obras Particulares
Secretaría de Planeamiento



Municipalidad de
Rosario