



Municipalidad de Rosario

DECRETO Nº 1261

Rosario, "*Cuna de la Bandera*", 18 de octubre de 2024.-

VISTO,

Los Decretos nro. 1453/2008 y 1454/2008 y demás disposiciones complementarias que reglamentan los trámites de demolición, edificación, aviso y registro de obra en la ciudad de Rosario;

Y CONSIDERANDO,

Que ésta Administración viene impulsando diferentes iniciativas con la finalidad de optimizar la gestión pública y mejorar la atención al ciudadano.

Así, recientemente se ha enviado un proyecto de ordenanza (Mensaje nro. 126/2024) a través del cual no solo se busca adaptar la administración a las demandas de la ciudadanía moderna, sino también poner a Rosario a la vanguardia en cuanto a gestión pública eficiente y digitalizada, respondiendo a las exigencias del siglo XXI.

En este contexto, se pretende simplificar trámites de todas las áreas y secretarías, con el objetivo primordial de "facilitarle" la vida a los vecinos y vecinas en trámites burocráticos, trabajando sobre 5 ejes como son la digitalización de los trámites, la eliminación de tasas, la agilización y modernización de los mecanismos de contratación, la simplificación de trámites para el fomento de las inversiones y la de los trámites ciudadanos.

En tal sentido, se ha valorado necesario y oportuno agilizar y simplificar los trámites de Permisos de Edificación, Registros e Inspecciones de obra disminuyendo los requisitos, optimizando el uso de las plataformas vigentes e incorporando servicios a los profesionales que faciliten las gestiones.

Conforme lo dispone el artículo 9º de la Ordenanza Nº 8.269 el Departamento Ejecutivo Municipal deberá reglamentar y adecuar los procedimientos administrativos correspondientes a los trámites de permisos para la ejecución de las obras particulares en la ciudad y registros administrativos.

En razón de ello, se sancionaron los Decretos Reglamentarios Nº 1.453/2008 y 1.454/2008 y posteriores modificaciones.

Sin embargo actualmente, en el marco de los procesos de simplificación y modernización que se vienen llevando adelante, resulta menester dictar una nueva regulación orientada a agilizar las tramitaciones y los nuevos procedimientos a implementar con la finalidad de digitalizar la totalidad de los actos administrativos que se efectúan ante la Dirección General de Obras Particulares, y con ello generar mayor celeridad y eficacia tanto para para la ciudadanía.

Por ello, es importante contar con una norma que reúna e incluya los nuevos y diversos procedimientos administrativos que se realizan ante la Dirección General de Obras Particulares para, de esta manera, abarcar los avances de la actividad constructiva y las nuevas modalidades de edificación que han surgido y adaptar los requisitos a cumplir y la nueva documentación a aportar necesaria con motivo de esta transformación.

En este contexto, se puede entonces afirmar que la celeridad en el otorgamiento de respuestas ante los interesados en el crecimiento de nuestra ciudad y su cuestión morfológica urbana tiende a resolver expeditivamente los trámites administrativos regulares en la interacción y el crecimiento entre lo público y lo privado.

Siendo necesario proveer sobre el particular, en uso de sus atribuciones,

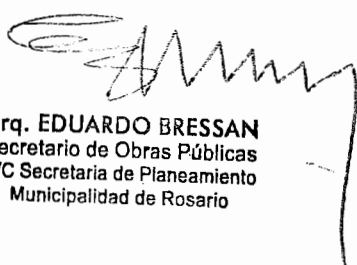
EL INTENDENTE MUNICIPAL

D E C R E T A

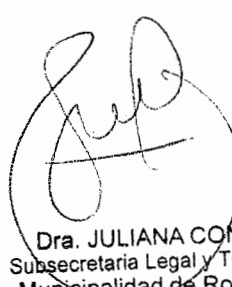
ARTÍCULO 1º.- Reglaméntase, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8º de la Ordenanza Nº 8.269, los trámites relativos a la demolición, edificación, aviso y registro de obra; en la forma y con los alcances establecidos en el anexo I que forma parte integrante del presente.

ARTÍCULO 2º.- Deróganse los siguientes decretos: 1453/2008; 1454/2008; 968/2009; 969/2009; 1484/2009; 1534/2009; 1720/2009; 2494/2011; 0883/2015; 2340/2016 y 2365/2017; así como toda otra disposición que se oponga al presente.-

ARTÍCULO 3º.- Dése a la Dirección General de Gobierno, insértese, comuníquese y publíquese en el Boletín Municipal Electrónico.



Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dra. JULIANA CONTI
Subsecretaria Legal y Técnica
Municipalidad de Rosario



Dr. PABLO JAVKIN
INTENDENTE
Municipalidad de Rosario

ANEXO - I

GENERALIDADES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

ÍNDICE

1. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

2. AVISOS Y PERMISOS

2.1 AVISO DE OBRA

2.1.1 ALCANCES

2.1.1.1 TRABAJOS DE MEJORA, REPARACIÓN Y/O MANTENIMIENTO

2.1.1.2 TRABAJOS EN CASO DE RIESGO O EMERGENCIA

2.1.2 PLAZO DE VIGENCIA

2.1.4 SUJETOS. RESPONSABILIDADES

2.1.5 INICIO DEL AVISO DE OBRA

2.1.6 FINAL DEL AVISO DE OBRA

2.2 PERMISO DE DEMOLICIÓN

2.2.1 CLASIFICACIÓN

2.2.1.1 DEMOLICIÓN TOTAL

2.2.1.2 DEMOLICIÓN PARCIAL

2.2.2 PLAZO DE VIGENCIA

2.2.3 SUJETOS. RESPONSABILIDADES

2.2.4 INICIO DE OBRA DE DEMOLICIÓN

2.2.4.1 DECLARACIÓN DE INICIO DE DEMOLICIÓN

2.2.4.2 INICIO EFECTIVO DE DEMOLICIÓN

2.2.5 FINAL DE OBRA DE DEMOLICIÓN

2.3 VISACIÓN PREVIA

2.3.1 PLAZO DE VIGENCIA

2.4 PERMISO DE EDIFICACIÓN

2.4.1 CLASIFICACIÓN

2.4.1.1 OBRA NUEVA

2.4.1.2 REFORMA DE SUPERFICIE EXISTENTE

2.4.1.3 AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE EXISTENTE Y/O DEMOLICIÓN PARCIAL

2.4.2 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN SU ESCALA

2.4.2.1 OBRA MENOR

2.4.2.2 OBRA MAYOR

2.4.3 OBRAS DE INTERÉS SOCIAL

2.4.4 INSTANCIAS DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

2.4.4.1 INSTANCIA PROYECTO REGLAMENTARIO

2.4.4.2 INSTANCIA EJECUCIÓN

2.4.4.2.1 PERMISO DE EDIFICACIÓN TOTAL

2.4.4.2.2 PERMISO DE EDIFICACIÓN POR ETAPAS

2.4.4.2.2.1 ETAPA SUBSUELO

2.4.4.2.2.2 ETAPA DE ELEVACIÓN

2.4.5 PLAZOS DE VIGENCIA DE LOS PERMISOS

2.4.6 SUJETOS. RESPONSABILIDADES

2.4.7 INICIO DE OBRA

2.4.7.1 DECLARACIÓN DE INICIO DE OBRA BAJO RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

2.4.7.2 DECLARACIÓN DE INICIO DE OBRA

2.4.7.3 INICIO EFECTIVO DE OBRA

2.4.8 INSPECCIÓN DE OBRA

2.4.9 MODIFICACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

2.4.9.1 CLASIFICACIÓN

2.4.9.1.1 AMPLIACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

2.4.9.1.2 REFORMA DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

2.4.9.1.3 CONFORME A OBRA BAJO RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

2.4.10 TOLERANCIAS CONSTRUCTIVAS

2.4.11 OBRAS EJECUTADAS EN CONTRAVENCIÓN

2.4.12 FINAL DE OBRA

2.4.12.1 FINAL PARCIAL

2.4.12.2 FINAL DE OFICIO

2.4.12.3 INSPECCIÓN DE OBRAS INCONCLUSAS

2.5 MODIFICACIÓN DE LA FIGURA PROFESIONAL

2.5.1 CLASIFICACIÓN

2.5.1.1 CAMBIO DE UNA FIGURA ASUMIDA POR UN PROFESIONAL

2.5.1.2 DESVINCULACIÓN DE UNA FIGURA ASUMIDA POR UN PROFESIONAL

2.5.1.3 CAMBIO DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA / DEMOLEDORA

3. REGISTRO

3.1 CLASIFICACIÓN

3.1.1 REGLAMENTARIOS

3.1.2 EN TRANSGRESIÓN AL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

3.1.3 EN TRANSGRESIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

3.1.4 NO ADMISIBLES

3.2 TIPOS DE REGISTROS

3.2.1 REGISTRO DE DEMOLICIÓN Y/O OBRA SIN PERMISO

3.2.2 REGISTRO DE OBRAS EJECUTADAS EN CONTRAVENCIÓN

3.2.3 REGISTROS EXCEPTIVOS

3.3 GRAVÁMENES

3.4 FINAL DE REGISTRO

3.5 RESPONSABILIDADES

4. TRAMITACIÓN DE LOS AVISOS, PERMISOS Y REGISTROS

4.1 SOLICITUD

4.2 ACREDITACIÓN DEL DERECHO A TRAMITAR

4.3 AUTORIZACIÓN DEL TRÁMITE

4.4 ADMISIBILIDAD

4.5 NOTIFICACIÓN

4.6 APROBACIÓN

4.7 DESISTIMIENTO DE LOS AVISOS Y PERMISOS

4.8 CADUCIDAD DE LOS AVISOS, VISACIONES PREVIAS Y PERMISOS

4.9 PRÓRROGA DE LA VIGENCIA DE LOS AVISOS Y PERMISOS

4.10 OBRA INICIADA Y PARALIZADA

4.11 REVOCACIÓN DE LOS PERMISOS

5. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LAS TRAMITACIONES

5.1 SITUACIÓN DOMINIAL Y PARCELARIA

5.1.1 CERTIFICADO CATASTRAL

5.1.2 MENSURA

5.1.3 CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN LÍMITES Y AMOJONAMIENTO

5.1.4 CERTIFICADO DE NUMERACIÓN OFICIAL

5.1.5 CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN DE LÍNEA

5.2 FACTIBILIDADES URBANÍSTICAS

5.2.1 CERTIFICADO URBANÍSTICO

5.2.2 CERTIFICADO URBANÍSTICO PARA PROYECTOS ESPECIALES

5.2.3 CERTIFICADO DE LIBRE USO LIBRE AFECTACIÓN (L.U.L.A.)

5.3 TRIBUTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

5.3.1 CERTIFICADO DE PAGO DE LA TASA GENERAL DE INMUEBLES (T.G.I.)

5.3.2 TASA DE REVISIÓN DE PLANOS E INSPECCIÓN DE OBRA

5.3.3 CONTRIBUCIÓN COMPENSATORIA

5.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS FIGURAS PROFESIONALES

5.4.1. CERTIFICACIÓN DE APORTES PRELIMINARES

5.4.2. CERTIFICACIÓN DE APORTES DEFINITIVOS

5.5 OTROS CERTIFICADOS

5.5.1 CERTIFICADO NOTARIAL DE CONSTATACIÓN DE LINDEROS

5.5.2 CERTIFICADO DE DESRATIZACIÓN.

5.5.3 PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

5.5.4 CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN ORÍGENES DE LOS FONDOS

5.5.5 CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN DE ASPECTOS HIGROTÉRMICOS Y DEMANDA ENERGÉTICA DE LAS CONSTRUCCIÓN

5.5.6 CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN DE SISTEMAS REGULADORES Y/O DESAGÜES PLUVIALES PARA EDIFICIOS

5.6 CONSTRUCCIONES PARTICULARES

5.6.1 CONSTRUCCIONES EN INMUEBLES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE ROSARIO

5.6.2 CONSTRUCCIONES REALIZADAS EN TERRENOS PROPIEDAD DEL ESTADO NACIONAL ARGENTINO O ESTADO PROVINCIAL

5.6.3 CONSTRUCCIONES EN PARCELAS DE SUPERFICIE IGUAL O MAYOR A 5000 M2

5.6.4 CONSTRUCCIONES DE ÁREAS DE RIESGO DE INUNDACIÓN

5.6.5 CONSTRUCCIONES EN INMUEBLES BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONDOMINIOS U OTROS DERECHOS REALES

5.6.6 CONSTRUCCIONES EN ESTACIONES DE SERVICIOS

5.7 FACTIBILIDADES DE SERVICIOS

5.8 DECLARACIONES JURADAS

5.8.1 DESCONEXIÓN DE SERVICIOS - GAS

5.9 CERTIFICACIONES FINALES

5.9.1 CERTIFICADO FINAL DE ASPECTOS HIGROTÉRMICOS Y DEMANDA ENERGÉTICA DE LAS CONSTRUCCIÓN

5.9.2 CERTIFICADO FINAL DE SISTEMAS REGULADORES Y/O DESAGÜES PLUVIALES PARA EDIFICIOS

5.9.3 CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DE ASCENSORES Y EQUIPOS DE ELEVACIÓN.

5.9.4 FORMULARIO DE ACTUALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES (F.A.C.)

5.10 ACREDITACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

5.10.1 GAS

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA PARA LAS TRAMITACIONES

6.1 CLASIFICACIÓN DE LOS PLANOS

6.1.2 PLANO DE ARQUITECTURA

6.1.3 PLANO DE ESTRUCTURA

6.1.4 PLANO DE REGISTRO

6.1.5 PLANO DE INSTALACIÓN SANITARIA

6.1.6 PLANO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA

6.2 CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS PLANOS

6.3 CARÁTULA DE LOS PLANOS

6.4 CONTENIDO DE LOS PLANOS

1. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

La Secretaría de Planeamiento, a través de la Dirección General de Obras Particulares, es Autoridad de Aplicación del presente Decreto y por tanto se encuentra facultada a dictar todos los actos administrativos complementarios necesarios para su efectiva implementación.

2. AVISOS Y PERMISOS

Previo a la ejecución de cualquier tarea constructiva deberá requerirse, según corresponda, alguno de los siguientes trámites ante la Dirección General de Obras Particulares.

2.1 AVISO DE OBRA

Autorización para realizar trabajos de mantenimiento y/o reformas en construcciones existentes que no impliquen modificaciones estructurales, ni aumento o disminución de superficie.

2.1.1 ALCANCES

El aviso de obra autoriza a ejecutar los siguientes trabajos:

2.1.1.1 TRABAJOS DE MEJORA, REPARACIÓN Y/O MANTENIMIENTO

a) En interiores: reparación, reemplazo y/o ejecución de contrapisos, carpetas, pisos, revoques, revestimientos, ciellorrasos, pintura, carpintería, vidrios y/o herrería. Incluye trabajos en núcleos húmedos con cambio de instalaciones sin cambiar estrategia original;

b) En fachadas: limpieza, reparación, cambio de textura y/o pintura, reemplazo de aberturas sin modificar la disposición o tamaño de vanos de la fachada.

c) En cubiertas, terrazas y/o balcones: reparación y/o ejecución de contrapisos, carpetas, pisos; impermeabilizaciones; cambio determinaciones y/o intervenciones no estructurales.

d) En veredas: reparación y/o ejecución de veredas según normativa vigente.

2.1.1.2 TRABAJOS EN CASO DE RIESGO O EMERGENCIA

Se deberá solicitar aviso de obra de emergencia, con el fin de evitar daños a personas y/o bienes, ante situaciones de riesgo inminente. La Dirección General de Obras Particulares podrá establecer un tratamiento administrativo diferenciado y requisitos particulares según la naturaleza de las construcciones, ya sean obras con o sin permiso.

2.1.2 PLAZO DE VIGENCIA

El aviso de obra tendrá una vigencia de ciento ochenta (180) días corridos a partir de su aprobación.

2.1.4 SUJETOS. RESPONSABILIDADES

En los trabajos cuyos alcances se encuadren en el punto 2.1.2.1, el aviso de obra puede ser solicitado por el propietario del inmueble, quien podrá ser representado por el inquilino mediante autorización firmada, o por un profesional habilitado.

En los trabajos cuyos alcances se encuadren en el punto 2.1.2.2, el aviso de obra deberá ser solicitado por un profesional habilitado o el profesional responsable de la obra.

En ambos casos la ejecución de las tareas comprendidas es responsabilidad del propietario y del profesional, quien las asume según el alcance de su título.

2.1.5 INICIO DEL AVISO DE OBRA

Otorgado el aviso de obra, el inicio del mismo será automático.

2.1.6 FINAL DEL AVISO DE OBRA

Cumplido el plazo de vigencia del aviso de obra, el trámite se archivará automáticamente.

En los trabajos cuyos alcances se encuadren el punto 2.1.2.2, el profesional será el responsable de presentar, en carácter de declaración jurada, que las tareas fueron ejecutadas de acuerdo a la documentación presentada. Culminado dicho requerimiento, el trámite se archivará sin más.

2.2 PERMISO DE DEMOLICIÓN

Autorización que se otorga para efectuar demoliciones en un inmueble.

2.2.1 CLASIFICACIÓN

2.2.1.1 DEMOLICIÓN TOTAL

Implica la demolición de toda la edificación existente. Se prohíbe la demolición total de los inmuebles catalogados con valor patrimonial con Protección Directa, según lo establecido en la normativa vigente.

2.2.1.2 DEMOLICIÓN PARCIAL

Comprende la demolición de una parte de la edificación existente. La superficie remanente no podrá ser inferior a una "Unidad Locativa" y deberá cumplir con los puntos 3.4. "De los locales" y 3.11.2. "Servicios de Salubridad" del Reglamento de Edificación.

2.2.2 PLAZO DE VIGENCIA

Tendrá una vigencia de tres (3) años a partir de su otorgamiento.

2.2.3 SUJETOS. RESPONSABILIDADES

La ejecución de las tareas comprendidas en el permiso de demolición es responsabilidad del demoledor, según lo establecido en el punto 2.2.5 "Responsabilidades" del Reglamento de Edificación.

Demoler implica resguardar la integridad de los inmuebles linderos y el entorno inmediato, garantizando a su vez la seguridad del personal presente en la obra, acorde a lo indicado en el punto 4.2. "De las demoliciones" del Reglamento de Edificación.

El propietario no podrá solicitar trabajos por fuera de los aprobados en el permiso de demolición. En caso de desvincular al profesional deberá paralizar los trabajos, hasta tanto un nuevo profesional quede a cargo de la demolición.

2.2.4 INICIO DE OBRA DE DEMOLICIÓN

2.2.4.1 DECLARACIÓN DE INICIO DE DEMOLICIÓN

Obtenido el permiso de demolición y previo a iniciar las tareas, es responsabilidad del demoledor declarar el Inicio de la misma.

2.2.4.2 INICIO EFECTIVO DE DEMOLICIÓN

Se considera que el permiso de demolición fue iniciado efectivamente con la declaración de inicio de demolición concomitantemente con el inicio de las tareas de desmontaje.

2.2.5 FINAL DE OBRA DE DEMOLICIÓN

Una vez ejecutada la totalidad de las tareas de demolición autorizadas, el demoledor y/o propietario deberá solicitar el Final de Obra dentro de los treinta (30) días corridos. El mismo se otorgará luego de la inspección que constate la demolición conforme al permiso otorgado.

Si se constata que la demolición se encuentra terminada y/o paralizada su ejecución, se intimará a los responsables a solicitar el final de obra y se aplicarán las sanciones correspondientes.

Los trámites de demolición que cuenten con un permiso de edificación aprobado podrán solicitar el final de obra en forma conjunta.

2.3 VISACIÓN PREVIA

Consiste en la certificación de que el proyecto cumple con las disposiciones reglamentarias vigentes al momento de su solicitud. Dicha solicitud es opcional, no implica autorización para ejecución de obras, ni constituye un requisito para gestionar el correspondiente permiso de edificación.

2.3.1 PLAZO DE VIGENCIA

Tendrá una vigencia de ciento ochenta (180) días corridos a partir de su otorgamiento, vencido este plazo caducará de pleno derecho.

Durante su vigencia se podrá tramitar el pertinente permiso de edificación, para el cual se mantendrá en todos sus términos, aunque la normativa aplicable al proyecto sea modificada.

2.4 PERMISO DE EDIFICACIÓN

Autorización que se otorga para ejecutar obras.

2.4.1 CLASIFICACIÓN

2.4.1.1 OBRA NUEVA

Comprende toda nueva construcción en un inmueble baldío o aquel que cuente con permiso de demolición total.

2.4.1.2 REFORMA DE SUPERFICIE EXISTENTE

Consiste en toda construcción que produzca una reforma interna, cambios de fachada, de techos, de destinos de locales, ejecución de muros divisorios entre inmuebles linderos y/o de cerco frentista; sin modificar la superficie existente.

2.4.1.3 AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE EXISTENTE Y/O DEMOLICIÓN PARCIAL

Implica toda construcción que aumente la superficie existente y/o ejecute permiso de demolición parcial, en este último caso según los términos del punto 2.2.1.2 del presente decreto.

2.4.2 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN SU ESCALA

2.4.2.1 OBRA MENOR

Comprende a las obras de hasta cincuenta metros cuadrados (50m²). 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.

2.4.2.2 OBRA MAYOR

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

2.4.3 OBRAS DE INTERÉS SOCIAL

Comprende a las obras de carácter social y con destino a sus fines específicos.

La Dirección General de Obras Particulares podrá establecer un tratamiento administrativo diferenciado para otorgar el permiso con requisitos particulares, según la naturaleza de las construcciones.

2.4.4 INSTANCIAS DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

La tramitación de los permisos de edificación se podrá gestionar en un único trámite o en dos instancias consecutivas:

1. INSTANCIA DE PROYECTO REGLAMENTARIO
2. INSTANCIA DE EJECUCIÓN

2.4.4.1 INSTANCIA PROYECTO REGLAMENTARIO

Esta instancia consiste en la verificación técnica y administrativa del cumplimiento de la normativa vigente y no habilita por sí misma a la ejecución de obras.

Otorgado el proyecto reglamentario, no podrá ser modificado en la siguiente etapa. Tendrá una validez de un (1) año. Dentro de este plazo deberá estar admitida la "Instancia de Ejecución". Vencido el mismo, caducará de pleno derecho.

2.4.4.2 INSTANCIA EJECUCIÓN

Esta instancia consiste en la presentación de la documentación complementaria que junto con el proyecto reglamentario otorga el permiso de edificación. Se podrá optar por tramitar:

- PERMISO DE EDIFICACIÓN TOTAL
- PERMISO DE EDIFICACIÓN POR ETAPAS

2.4.4.2.1 PERMISO DE EDIFICACIÓN TOTAL

Consiste en la autorización que se otorga para ejecutar la totalidad de la obra en una única instancia.

2.4.4.2.2 PERMISO DE EDIFICACIÓN POR ETAPAS

Consiste en la autorización para ejecutar la obra en etapas.

En los casos de inmuebles que adhieran a Régimen Diferencial o Proyectos de Articulación, solo podrán ser solicitados previo dictamen favorable de la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU).

Las etapas son:

1. ETAPA DE SUBSUELO
2. ETAPA DE ELEVACIÓN

2.4.4.2.2.1 ETAPA DE SUBSUELO

Consiste en la autorización que se otorga para ejecutar trabajos de excavación, submuración y ejecución de obras en el subsuelo hasta el nivel 0.00.

Esta autorización se otorgará bajo responsabilidad del propietario y de los profesionales responsables de la obra. Obtenido el Permiso de Edificación – Etapa de Subsuelo los responsables deberán presentar, durante el plazo de vigencia, la Etapa de Elevación. En caso de no hacerlo asumirán sin más, las consecuencias que deriven de lo ejecutado.

2.4.4.2.2 ETAPA DE ELEVACIÓN

Consiste en la autorización que se otorga para ejecutar las obras por sobre el nivel de subsuelo.

2.4.5 PLAZOS DE VIGENCIA DE LOS PERMISOS

Permiso de Edificación de Obras Menores: un (1) año.

Permiso de Edificación de Obras Mayores: tres (3) años.

Las vigencias se consideran a partir de la fecha de otorgamiento. En caso de Permiso de Edificación en Etapas la vigencia se computará a partir del otorgamiento de la Etapa de Subsuelo.

Durante dicho periodo, los Permisos de Edificación conservarán todos sus términos, aunque la normativa aplicable al proyecto sea modificada, vencido dicho plazo caducará de pleno derecho.

2.4.6 SUJETOS. RESPONSABILIDADES

La ejecución de las obras comprendidas en el permiso de edificación es responsabilidad de los sujetos involucrados, según lo establecido en los puntos 2.2.5 "Responsabilidades" y 2.3.1. "Responsabilidad profesional" del Reglamento de Edificación.

Los trabajos correspondientes deben resguardar la integridad de los inmuebles linderos y el entorno inmediato, acorde a lo indicado en la Sección 4 "De la ejecución de las obras" del Reglamento de Edificación.

El propietario no podrá solicitar trabajos por fuera de lo aprobado en el Permiso de Edificación. En caso de desvincular al profesional deberá paralizar los trabajos hasta tanto se designe un nuevo profesional a cargo de la obra.

En caso de que se solicite más de un Permiso de Edificación en un mismo inmueble, los responsables de la obra deben delimitar el alcance y ámbito de sus responsabilidades.

2.4.7 INICIO DE OBRA

2.4.7.1 DECLARACIÓN DE INICIO DE OBRA BAJO RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Este trámite permite iniciar una obra menor bajo responsabilidad del profesional.

La Dirección General de Obras Particulares sólo otorgará el inicio de obra bajo responsabilidad profesional previa verificación de que la solicitud del permiso se encuentre admitida.

El profesional y el propietario asumen solidariamente la responsabilidad de adecuar la obra al permiso de edificación aprobado.

2.4.7.2 DECLARACIÓN DE INICIO DE OBRA

Este trámite permite iniciar una obra mayor una vez obtenido el permiso de edificación, ya sea total o por etapas.

La etapa de elevación o las modificaciones de los permisos no requieren declarar el inicio de las obras.

2.4.7.3 INICIO EFECTIVO DE OBRA

Se considera que un permiso de edificación fue iniciado efectivamente con la declaración de inicio de obra y la realización concomitante de los siguientes actos:

- Ejecución de las tareas solicitadas en el punto 4.1. "De las vallas provisionales, letreros y estacionamiento de vehículos al frente de las obras" del Reglamento de Edificación.
- Inicio de las tareas de preparación de terreno, movimiento de suelo y fundaciones.
- Contar con el aviso de obra en la Aseguradora de Riesgo de Trabajo (A.R.T.), según disposiciones del Ministerio Trabajo, Empleo y Seguridad Social del gobierno provincial.
- Contar con la póliza de seguro de responsabilidad civil.

2.4.8 INSPECCIÓN DE OBRA

Las inspecciones o fiscalizaciones de obra serán llevadas a cabo en conformidad a lo establecido en la normativa vigente.

2.4.9 MODIFICACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

En el caso de que, obtenido el permiso de edificación, surgieran modificaciones del proyecto, se deberá proceder de acuerdo a la clasificación.

2.4.9.1 CLASIFICACIÓN

2.4.9.1.1 AMPLIACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

Comprende todo incremento o disminución de la superficie aprobada en el permiso de edificación. Previo a ejecutar la modificación se deberá tramitar un nuevo permiso. En caso de que cambie la normativa urbana, la modificación del volumen aprobado deberá adecuarse a la normativa vigente.

2.4.9.1.2 REFORMA DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

Comprende toda reforma dentro de la volumetría aprobada en el permiso de edificación sin modificación de superficie aprobada. Previo a ejecutar la modificación se deberá tramitar un nuevo permiso para verificar el cumplimiento de las normativas vigentes.

2.4.9.1.3 CONFORME A OBRA BAJO RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

El profesional podrá optar por realizar reformas dentro de la volumetría aprobada en el permiso de edificación bajo su exclusiva responsabilidad y presentar el trámite previo al final de obra. En este caso será responsabilidad del propietario y del profesional que las modificaciones sean reglamentarias, de lo contrario, se deberá retrotraer la obra a la situación aprobada o se considerará obra ejecutada en contravención.

2.4.10 TOLERANCIAS CONSTRUCTIVAS

Serán admisibles tolerancias constructivas durante el proceso de ejecución en las dimensiones de los locales y de los edificios en general, atendiendo a que la actividad constructiva puede revestir imprecisiones durante la ejecución de las obras. En ningún caso debe afectar a las condiciones de seguridad y accesibilidad para sus ocupantes.

Se admitirán tolerancias en:

- Medidas de los lados, superficies y/o alturas mínimas de los locales, así como también será aplicable a las dimensiones de los patios siempre que no superen el tres por ciento (3%) de sus valores numéricos.
- Modificaciones menores en la ubicación de los artefactos de baños y cocinas siempre que queden debidamente indicadas en los planos de instalaciones sanitarias.

No se admitirán tolerancias en:

- Medidas de las ochavas
- Medidas de las circulaciones y medios de escape.
- Medidas de las barandas en espacios comunes y balcones.
- Afectaciones y restricciones determinadas por las normas urbanísticas.

Las tolerancias constructivas se aplicarán para errores de obra y cualquier desvío por fuera de éstas deberán encuadrarse dentro del apartado obras ejecutadas en contravención.

2.4.11 OBRAS EJECUTADAS 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.

2.4.12 FINAL DE OBRA

Se deberá solicitar Final de Obra dentro de los treinta (30) días corridos posteriores a finalizar las tareas de ejecución. El mismo se otorgará luego de la inspección correspondiente, donde se verificará que la construcción haya sido ejecutada conforme a la documentación aprobada.

2.4.12.1 FINAL PARCIAL

Cuando un permiso de edificación posea una o más unidades locativas o funcionales ejecutadas y finalizadas en condición de ser habitadas, sin que lo esté la totalidad del proyecto, el interesado podrá solicitar un final parcial.

Para requerir el final parcial, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Independencia funcional respecto de la obra que resta ejecutar.
- Funcionamiento de los servicios esenciales en los sectores habilitados.
- Cumplimiento del Capítulo V – “Circulaciones y medios de escape” del Reglamento de Edificación en los sectores habilitados. En caso de corresponder, se deberá cumplir con las verificaciones de los organismos pertinentes de los “Medios mecánicos”.
- Garantizar que los trabajos faltantes de ejecutar no representen riesgo o peligro para los habitantes de los sectores habilitados.

2.4.12.2 FINAL DE OFICIO

Cuando la Dirección General de Obras Particulares compruebe que una obra se encuentra finalizada, y no se haya solicitado el final de obra, se emitirá un informe administrativo y procederá a informar tal circunstancia a la Dirección General de Topografía y Catastro para el empadronamiento como finca. La Dirección General de Obras Particulares intimará al propietario

y/o profesionales responsables a solicitar el final de obra correspondiente y aplicará por separado las sanciones que correspondan.

2.4.12.3 INSPECCIÓN DE OBRAS INCONCLUSAS

No podrá solicitarse la inspección final de una obra, sin que ésta haya sido terminada. En aquellos casos de que se haga constar, en el pedido, que la construcción se da por terminada en el estado en que se encuentra, se otorgará un certificado de estado de obra. Para proseguir los trabajos deberá solicitarse un nuevo permiso.

2.5 MODIFICACIÓN DE LA FIGURA PROFESIONAL

Si en el transcurso de la ejecución de una demolición o de edificación surgiera cualquier tipo de modificación en las figuras profesionales asumidas en los permisos, se deberá notificar fehacientemente a Dirección General de Obras Particulares tal circunstancia.

2.5.1 CLASIFICACIÓN

2.5.1.1 CAMBIO DE UNA FIGURA ASUMIDA POR UN PROFESIONAL

Ante el cambio de la figura profesional asumida en el permiso de edificación o demolición, sea de manera unilateral por parte del profesional o de común acuerdo con el propietario, el profesional que pretende desvincularse, deberá regularizar ante la administración pública las multas o sanciones que le correspondieren para su efectiva desvinculación.

La desvinculación procederá bajo su exclusiva responsabilidad, debiendo responder por los reclamos que pudiera plantear el propietario. La autoridad de aplicación no es responsable por los reclamos que pudieran surgir entre el propietario, terceros interesados y el profesional.

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

2.5.1.2 DESVINCULACIÓN DE UNA FIGURA ASUMIDA POR UN PROFESIONAL

En caso de que el propietario del inmueble, bajo su exclusiva responsabilidad, desvincule a un profesional de una demolición /edificación. La autoridad de aplicación no es responsable por los reclamos que pudieran surgir entre el propietario, terceros interesados y el profesional desvinculado.

De forma simultánea deberá notificar fehacientemente a la Dirección General de Obras Particulares y designar un nuevo profesional, quien asumirá la continuidad de la ejecución de la obra.

2.5.1.3 CAMBIO DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA / DEMOLEDORA

Cuando se cambia o se desvincula a una empresa constructora de la demolición / edificación, la empresa entrante deberá notificar de forma fehaciente a la Dirección General de Obras Particulares que asume la tarea encomendada.

3. REGISTRO

Es la declaración mediante documentación gráfica de obras ejecutadas o demolidas sin permiso, ya sean bajo responsabilidad única del propietario o conjunta con un profesional.

3.1 CLASIFICACIÓN

3.1.1 REGLAMENTARIOS

Comprende los registros de obras ejecutadas en cumplimiento del Reglamento de Edificación y Normas Urbanísticas vigentes.

3.1.2 EN TRANSGRESIÓN AL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Comprende los registros de obras ejecutadas en transgresión al Reglamento de Edificación.

3.1.3 EN TRANSGRESIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Comprende los registros de obras ejecutadas en transgresión a las Normas Urbanísticas

3.1.4 NO ADMISIBLES

La Dirección General de Obras Particulares no admitirá el registro de obras en los siguientes casos:

- Obras con ochavas antirreglamentarias.
- Obras que no cumplan con el punto 3.10.1 del Reglamento de Edificación "Prevenciones de Incendio según el tipo de uso".
- Obras que no cumplan con las prescripciones de la Ordenanza N.º 8.336 con respecto a los puntos V-a.1. "Circulaciones" y V-a.2. "Medios de escape".
- Obras que no cumplan con las medidas de seguridad en espacios comunes, terrazas accesibles y barandas en balcones, a excepción de las viviendas unifamiliares.
- Obras con transgresiones a las Normas Urbanísticas categorías B, C, D, E, F y G de la Tasa de Servicios Técnicos por Revisión de Planos e Inspección de Obra.
- Obras que invadan total o parcialmente retiros a nueva línea municipal y/o aperturas o ensanches de calles.

Dichas transgresiones deberán readecuarse reglamentariamente o proceder en virtud del punto 3.2.3 Registros exceptivos.

3.2 TIPOS DE REGISTROS

3.2.1 REGISTRO DE DEMOLICIÓN Y/O OBRA 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.

3.2.2 REGISTRO DE OBRAS EJECUTADAS EN CONTRAVENCIÓN

Consiste en el trámite administrativo que permite el registro de obras ejecutadas en contravención según lo estipulado en el punto 2.4.12 del presente Decreto, 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. La Autoridad de Aplicación enviará los antecedentes e informará la sanción dispuesta a los Colegios Profesionales involucrados, para que tomen conocimiento de lo actuado y procedan en consecuencia.

3.2.3 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.

Dicho expediente deberá verificar las disposiciones de las Ordenanzas: N° 9739 "Régimen de tratamiento de excepciones permisos y/o registros en contravención al Código Urbano y/o Reglamento de edificación" y N° 9828 "Mecanismo de acreditación de titularidad de dominio".

La Secretaría de Planeamiento pondrá en consideración el expediente y lo remitirá al Concejo Municipal de Rosario con la información pertinente a fines del tratamiento exceptivo del registro.

En los casos de construcciones que invadan total o parcialmente retiros a nueva línea municipal y/o aperturas de calles, deberán contar además con la autorización de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística, y en caso de que se considere oportuno, deberán a su vez suscribir un convenio particular en los términos que esta última defina.

Una vez obtenida la excepción se presentará el trámite de registro administrativo ante la Dirección General de Obras Particulares.

3.3 GRAVÁMENES

Para todo trámite de registro será de aplicación el gravamen indicado en el Artículo 61º y de acuerdo a lo indicado en el Artículo 63º de la Ordenanza General Impositiva y la normativa que, en cumplimiento de lo allí dispuesto, regule su cálculo.

3.4 FINAL DE REGISTRO

Obtenido el Registro se deberá solicitar el final administrativo. El mismo se otorgará luego de la inspección correspondiente, donde se verificará que lo declarado en el relevamiento técnico coincida con la construcción existente.

3.5 RESPONSABILIDADES

El Registro es un acto administrativo que no hace responsable a la Municipalidad por los perjuicios que pudieron originarse por la ejecución de la obra, ni por las consecuencias que pudieran derivarse al propietario o terceros.

4. TRAMITACIÓN DE LOS AVISOS, PERMISOS Y REGISTROS

4.1 SOLICITUD

Las tramitaciones enunciadas precedentemente se realizarán a través del Portal de Trámites de la Municipalidad de Rosario.

Una vez presentada la totalidad de la documentación requerida, se dará por solicitado el trámite. La fecha de vigencia de los certificados y demás documentación se verificará en dicho acto.

4.2 ACREDITACIÓN DEL DERECHO A TRAMITAR

Según el tipo de trámite puede ser realizado por:

- Propietario, quien deberá acreditar la titularidad del inmueble.
- Apoderado, quien deberá acreditar derecho con autorización avalado por:
- Documento o acto jurídico en el que se funde el derecho personal invocado.
- Documento que acredite la autorización otorgada por la persona propietaria en favor del solicitante del trámite, con firma debidamente certificada ante autoridad judicial o escribano público.

- Inquilino, quien deberá acreditar la autorización otorgada por la persona propietaria y el contrato de locación.
- Profesional, quien deberá acreditar la autorización del propietario.
- Gestor, quien deberá acreditar la autorización del profesional

4.3 AUTORIZACIÓN DEL TRÁMITE

Según el tipo de trámite puede ser autorizado por:

- Propietario, quien deberá acreditar la titularidad del inmueble.
- Apoderado, quien deberá acreditar derecho con autorización avalado por:
- Documento o acto jurídico en el que se funde el derecho personal invocado.
- Documento que acredite la autorización otorgada por la persona propietaria en favor del solicitante del trámite, con firma debidamente certificada ante autoridad judicial o escribano público.

En caso de que existan más de un propietario se deberá acompañar la "Autorización para suscribir en representación" firmada por todos los propietarios del inmueble.

4.4 ADMISIBILIDAD

Para que un trámite sea considerado admisible, se deberá cumplir con la presentación de toda la documentación requerida.

En caso de que un trámite sea observado administrativamente por falta de documentación adicional o técnica, se notificará al solicitante para que cumpla la totalidad de las observaciones en un plazo máximo de sesenta (60) días corridos. Cumplido el plazo sin subsanar la observación, el expediente será considerado desestimado.

El trámite deberá reiniciarse en los siguientes casos:

- Cuando no se acredite el punto 4.2 y 4.3 del presente.
- Cuando las declaraciones efectuadas en el formulario inicial sean incorrectas.
- Cuando la documentación obligatoria no se encuentre vigente.
- Cuando se adjuntan documentos en blanco o falseados.

4.5 NOTIFICACIÓN

Las notificaciones serán dirigidas al solicitante. Las mismas tendrán efectos legales fehacientes a partir del momento en que se encuentren disponibles según la modalidad de comunicación de cada trámite.

4.6 APROBACIÓN

La aprobación del trámite se realizará en formato digital adjudicándose un número de referencia. Esto se realizará una vez cumplimentados los requisitos reglamentarios y aprobados los planos correspondientes.

4.7 DESISTIMIENTO DE LOS AVISOS Y PERMISOS

El propietario que haya obtenido un aviso de obra o permiso de edificación / demolición, puede desistir del permiso otorgado manifestando fehacientemente su propósito de no llevar a cabo los trabajos solicitados. La autoridad de aplicación, luego de comprobar que los trabajos no se han iniciado, declarará el desistimiento del permiso otorgado, notificando al propietario y a los sujetos responsables designados, quienes quedarán desligados de la obra. El desistimiento implica la renuncia al permiso otorgado.

El propietario podrá solicitar la devolución del 50% (por inspección no realizada) de la tasa de servicios técnicos abonada para la obra cuya ejecución resuelva no llevar a cabo, con excepción de la tasa que corresponda a la revisión de planos y otras retribuciones de servicios que puedan fijarse anualmente en la Ordenanza General Impositiva.

4.8 CADUCIDAD DE LOS AVISOS, VISACIONES PREVIAS Y PERMISOS

Transcurrido el plazo de vigencia se considerará caduco de pleno derecho todo aviso de obra o visación previa aprobada.

Transcurrido el plazo de vigencia de los permisos otorgados, y habiendo constatado mediante la pertinente inspección que el inicio efectivo de edificación y demolición mencionados en los apartados 2.4.7.3 y 2.2.4.2 respectivamente no se han ejecutado, se los considerará caducos de pleno derecho.

4.9 PRÓRROGA DE LA VIGENCIA DE LOS AVISOS Y PERMISOS

La autoridad de aplicación evaluará la prórroga de la vigencia del aviso o permiso otorgado, siempre que no haya operado su caducidad y a requerimiento del interesado.

En caso de aviso de obra, el mismo podrá prorrogarse por un período igual al otorgado inicialmente.

En los casos de permisos de demolición o de edificación, los mismos podrán prorrogarse por el período de un (1) año, siempre que no se haya modificado la normativa aplicable.

4.10 OBRA INICIADA Y PARALIZADA

Los permisos de edificación cuyas obras se hayan iniciado pero luego se hayan paralizado, tendrán un plazo de tres (3) años para su reanudación, de lo contrario caducarán de pleno derecho.

Las obras podrán ser paralizadas por:

- La Dirección General de Obras Particulares al constatar infracciones a la normativa vigente.
- El propietario/profesional por voluntad propia mediante notificación fehaciente.

En ambos casos, la Dirección General de Obras Particulares llevará adelante la pertinente inspección a fin de constatar a la fecha, la falta de actividad de obra y el porcentaje aproximado de ejecución de la misma, dejando constancia de ello en las actuaciones que se inicien al efecto.

Durante el período en que las obras se encuentren paralizadas, el propietario y profesional a cargo deberán garantizar las condiciones salubridad y de seguridad estipuladas en la Sección 4. "De la ejecución de las obras" del Reglamento de Edificación.

Reanudación. Sólo se efectiviza en los siguientes casos:

- Cuando se haya subsanado la causal de paralización impuesta por la Dirección General de Obras Particulares.
- Cuando el propietario manifieste mediante notificación fehaciente la decisión de reanudar la obra paralizada.

4.11 REVOCACIÓN DE LOS PERMISOS

La Dirección General de Obras Particulares en cualquier instancia del trámite podrá de oficio, en el ejercicio de la facultad de autotutela y revisión de sus propios actos, paralizar y/o revocar la autorización de las obras por razones debidamente fundadas, previo asesoramiento técnico y jurídico. Notificando de ello en forma fehaciente al propietario y profesional actuante.

5. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LAS TRAMITACIONES

Los trámites que se inicien deben cumplir con la documentación que se detalla y las especificaciones determinadas por la Autoridad de Aplicación, la que podrá exigir documentación complementaria de acuerdo a la complejidad de la obra y a las adecuaciones del trámite.

5.1 SITUACIÓN DOMINIAL Y PARCELARIA

Se deberá verificar la situación dominial del inmueble y las particulares restricciones al dominio que pueda poseer la parcela, como ser: afectación a ensanches, retiros, apertura o rectificación de la vía pública u otras que pudieran existir.

5.1.1 CERTIFICADO CATASTRAL

Constancia emitida por la Dirección de Catastro informando la situación dominial de un inmueble.
Vigencia: 180 (ciento ochenta) días.

5.1.2 MENSURA

Operación de agrimensura tendiente a representar, ubicar, georreferenciar y documentar los límites en relación a las causas jurídicas que le dan origen a un inmueble; tomar las medidas lineales, angulares y de superficie; linderos y demás elementos que componen la parcela en su representación. Vigencia: doce (12) meses de su inscripción.

Podrá prorrogarse hasta los diez (10) años desde las respectivas fechas de origen, previa verificación del estado parcelario que realizará el profesional firmante del certificado o mensura, de la invariabilidad de los límites de la parcela.

5.1.3 CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN LÍMITES Y AMOJONAMIENTO

Constancia emitida por la Dirección de Topografía de la Municipalidad de la posición física de las edificaciones respecto a la Línea Municipal Oficial vigente de la arteria correspondiente (restricciones por ochava y servidumbre de jardín si correspondiere).

Vigencia: doce (12) meses a partir de la fecha de emisión. Podrá prorrogarse hasta los diez (10) años desde las respectivas fechas de origen, previa verificación parcelaria que realizará el profesional firmante del certificado o mensura, de la invariabilidad de los límites de la parcela. Se presentará un plano de Reválida.

5.1.4 CERTIFICADO DE NUMERACIÓN OFICIAL

Constancia emitida por la Dirección de Catastro del número que identifica la/s puertas de ingreso en una vivienda, local comercial o parcela donde se realizará una edificación. Se deberá presentar un certificado por cada ingreso que se proyecte.

5.1.5 CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN DE LÍNEA

Constancia emitida por la Dirección de Topografía de que la edificación se ejecutó dentro de líneas de edificación oficial y restricciones al dominio (ochavas y zonas de servidumbre de jardín).

5.2 FACTIBILIDADES URBANÍSTICAS

Se deberá verificar la situación urbanística sobre usos del suelo, tejido y cargas públicas aplicable a la parcela, de conformidad a las normas vigentes.

5.2.1 CERTIFICADO URBANÍSTICO

Certificado que contiene las afectaciones, restricciones al dominio e indicadores urbanísticos que, de acuerdo a las Normativas Urbanísticas, recaen sobre el inmueble solicitado. Durante el plazo de vigencia es admisible para todos aquellos trámites en los que se requiera su presentación, no obstante las modificaciones normativas que se produzcan posteriormente a su fecha de emisión. Vigencia: 180 (ciento ochenta) días.

5.2.2 CERTIFICADO URBANÍSTICO PARA PROYECTOS ESPECIALES

Constancia de indicadores urbanísticos para proyectos especiales o régimen diferencial. Vigencia: un (1) año.

5.2.3 CERTIFICADO DE LIBRE USO LIBRE AFECTACIÓN (L.U.L.A.)

Constancia de los usos admitidos y afectaciones de un lote o conjunto de lotes, según las normas urbanísticas vigentes. Vigencia: 180 (ciento ochenta) días.

5.3 TRIBUTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

Deberán constar el pago de los tributos municipales, abonar las correspondientes tasas y contribuciones de acuerdo al tipo del trámite y tipología de la obra.

5.3.1 CERTIFICADO DE PAGO DE LA TASA GENERAL DE INMUEBLES (T.G.I.)

Constancia de la inexistencia de deuda de la Tasa General de Inmuebles. Vigencia: 30 (treinta) días.

5.3.2 TASA DE REVISIÓN DE PLANOS E INSPECCIÓN DE OBRA

Constancia del pago total de la liquidación de la Tasa de Revisión de Planos e Inspección de Obra o en su defecto de la formalización del convenio de pago.

5.3.3 CONTRIBUCIÓN COMPENSATORIA

Constancia del pago de la Contribución Compensatoria por mayor edificabilidad y/o mayor aprovechamiento por incremento de altura para los proyectos que las ordenanzas particulares lo requieran o en su defecto de la formalización del convenio de pago.

5.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS FIGURAS PROFESIONALES

Los profesionales o empresas que asumen las responsabilidades requeridas deben identificarse indicando el alcance e incumbencias de sus tareas y deberán encontrarse inscripta en el Registro de Profesionales y Registro de Constructores, Empresas Constructoras y Contratistas de Obras Privadas según lo estipulado en el punto 2.2.1 del Reglamento de Edificación.

5.4.1. CERTIFICACIÓN DE APORTES PRELIMINARES

Constancia de la intervención profesional conforme a las incumbencias y responsabilidades según el apartado 2.2.5. del Reglamento de Edificación y las Leyes N° 10.653, 10.946, 11.008, 11.291 y 4.114 y sus Decretos Reglamentarios (Colegios Profesionales de la Construcción)

5.4.2. CERTIFICACIÓN DE APORTES DEFINITIVOS

Constancia de la intervención profesional conforme a las incumbencias y responsabilidades según el apartado 2.2.5. del Reglamento de Edificación y las Leyes N° 10.653, 10.946, 11.008, 11.291 y 4.114 y sus Decretos Reglamentarios (Colegios Profesionales de la Construcción)

5.5 OTROS CERTIFICADOS

5.5.1 CERTIFICADO NOTARIAL DE CONSTATAción DE LINDEROS

Constancia de la realización, o imposibilidad en su defecto, de la verificación notarial del estado de construcciones linderas según las exigencias de la Ordenanza N° 8.181 y su Decreto Reglamentario N° 1872/2007. Vigencia: 6 (seis) meses.

5.5.2 CERTIFICADO DE DESRATIZACIÓN.

Constancia de desratización para las demoliciones totales de inmuebles emitida por la Dirección de Control de Vectores. Vigencia: 90 (noventa) días

5.5.3 PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Constancia de póliza vigente de Seguro de Responsabilidad Civil, Excavaciones, Construcción de Edificios, Instalaciones y Montaje con Motivo de la Construcción según lo establece en el punto 4.1.5. del Reglamento de Edificación.

5.5.4 CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN ORIGENES DE LOS FONDOS

Constancia de recepción de la documentación según exigencias de la Ordenanza N° 10370 "Sistema de Control Económico Financiero para la prevención del lavado de activos de origen delictivo".

5.5.5 CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN DE ASPECTOS HIGROTÉRMICOS Y DEMANDA ENERGÉTICA DE LAS CONSTRUCCIÓN

Constancia de que el proyecto cumple con las exigencias de la Ordenanza N° 8757 y sus decretos reglamentarios.

5.5.6 CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN DE SISTEMAS REGULADORES Y/O DESAGÜES PLUVIALES PARA EDIFICIOS

Constancia de que el proyecto cumple con las exigencias del punto 4.10.1.2.1. del Reglamento de Edificación.

5.6 CONSTRUCCIONES PARTICULARES

5.6.1 CONSTRUCCIONES EN INMUEBLES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE ROSARIO

Previo a la tramitación de un aviso, permiso o registro en inmuebles incluidos en el Inventario y Catalogación del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario se deberá contar con la Viabilidad Patrimonial según lo establecido en la normativa vigente.

5.6.2 CONSTRUCCIONES REALIZADAS EN TERRENOS PROPIEDAD DEL ESTADO NACIONAL ARGENTINO O ESTADO PROVINCIAL

Previo a la tramitación de un aviso, permiso o registro, toda obra ejecutada en terrenos del Estado Nacional, Provincial, Entidades Autárquicas, Empresas prestatarias de servicios públicos, se deberá proceder según lo dispuesto en el Decreto N° 784/2013 y sus futuras modificaciones.

5.6.3 CONSTRUCCIONES EN PARCELAS DE SUPERFICIE IGUAL O MAYOR A 5000 M2

Previo a la tramitación de un aviso, permiso o registro en parcelas con superficie igual o mayor a 5000m² se deberá cumplimentar con la Resolución SP 022/2004 y sus futuras modificaciones.

5.6.4 CONSTRUCCIONES DE ÁREAS DE RIESGO DE INUNDACIÓN

Previo a la tramitación de un permiso o registro de obras ubicadas en la zonificación de áreas de riesgo de inundación se deberá presentar informe favorable de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento según se indica en las Ordenanzas N° 6288 y sus modificatorias N° 7477 y 7336.

5.6.5 CONSTRUCCIONES EN INMUEBLES BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONDOMINIOS U OTROS DERECHOS REALES

Previo a la tramitación de un aviso, permiso o registro de construcciones en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, condominios u otros derechos reales, se deberá contar en

los casos que corresponda, con el consentimiento de todos los copropietarios o condóminos y los antecedentes gráficos correspondientes. Asimismo, previo al final de obra se deberá contar con el visado preliminar de la modificación del plano de propiedad horizontal otorgado por la Dirección General de Topografía y Catastro, o en su defecto, nota de la misma Dirección General indicando que no es necesario este requisito para el caso en concreto.

5.6.6 CONSTRUCCIONES EN ESTACIONES DE SERVICIOS

Previo a erradicaciones totales, erradicaciones parciales, instalaciones nuevas o instalaciones complementarias de sistemas de almacenamiento subterráneo de hidrocarburo para venta y/o consumo propio se deberá contar con el informe técnico para la colocación/retiro de instalaciones de almacenamiento de hidrocarburos según se establece en las Ordenanzas N° 7101 y la Resolución 1102/04 de la Secretaría de Energía de Nación.

5.7 FACTIBILIDADES DE SERVICIOS

Se deberán acreditar según se establezca en la normativa vigente la prestación de los servicios domiciliarios por las empresas prestatarias.

5.8 DECLARACIONES JURADAS

5.8.1 DESCONEXIÓN DE SERVICIOS - GAS

Declaración jurada que manifiesta haber gestionado ante Litoral Gas S.A la desconexión efectiva de toda línea de servicio de gas natural preexistente en el predio a intervenir y haber solicitado ante Litoral Gas S.A. información sobre la existencia de red de distribución en la vereda.

5.9 CERTIFICACIONES FINALES

El profesional responsable gestionará todos los informes técnicos favorables que acrediten el cumplimiento de las exigencias generales como particulares para cada caso concreto.

5.9.1 CERTIFICADO FINAL DE ASPECTOS HIGROTÉRMICOS Y DEMANDA ENERGÉTICA DE LAS CONSTRUCCIÓN

Constancia del cumplimiento de la ejecución de la obra según las exigencias de la Ordenanza N° 8757 y sus decretos reglamentarios.

5.9.2 CERTIFICADO FINAL DE SISTEMAS REGULADORES Y/O DESAGÜES PLUVIALES PARA EDIFICIOS

Constancia del cumplimiento de la ejecución de la obra según las exigencias de la Ordenanza N° 8334.

5.9.3 CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO DE ASCENSORES Y EQUIPOS DE ELEVACIÓN.

Constancia de verificación técnica del estado de funcionamiento de ascensores y equipos de elevación, y/o la documentación que la normativa vigente exija a fin de certificar el correcto funcionamiento de los ascensores.

5.9.4 FORMULARIO DE ACTUALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES (F.A.C.)

Formulario que acredita el estado en que se encuentran las edificaciones y/o demoliciones a actualizar. Su emisión implica el cumplimiento del trámite de Declaración de Mejoras dispuesto por el Decreto N° 630/2021 y su recepción por parte de la Dirección de Catastro.

5.10 ACREDITACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

5.10.1 GAS

Constancia aprobada de la inspección ocular del nicho de gas por parte de la empresa prestadora del servicio.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA PARA LAS TRAMITACIONES

Toda documentación gráfica que se presente deberá cumplir con lo que se detalla a continuación y las especificaciones determinadas por la Autoridad de Aplicación.

Los planos presentados revisten carácter de declaración jurada por parte de los profesionales intervinientes. La inexactitud, falsedad u omisión de cualquier dato o información, podrá generar una sanción sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas.

6.1 CLASIFICACIÓN DE LOS PLANOS

6.1.1 PLANO ÚNICO

Se denomina así al plano que incluye al plano de arquitectura y al plano de estructura.

6.1.2 PLANO DE ARQUITECTURA

Se denomina así al plano que cuenta con toda la información del proyecto según el tipo de obra.

6.1.3 PLANO DE ESTRUCTURA

Se denomina así al plano que cuenta con toda la información del proyecto de estructura de la obra. Este documento no será visado por la Dirección General de Obras Particulares. Se registrará al solo efecto de contar con la documentación en caso de solicitarla el propietario y/o profesional

actuante en otras obras y/o emergencias, siendo la responsabilidad por las obras ejecutadas del o los profesionales que hubieren intervenido con su firma.

6.1.4 PLANO DE REGISTRO

Se denomina así al plano que declara a través del relevamiento técnico efectuado por un profesional lo realmente construido.

6.1.5 PLANO DE INSTALACIÓN SANITARIA

Se denomina así al plano que cuenta con toda la información del proyecto de las instalaciones de agua y cloaca, las cuales deberán ajustarse a lo establecido por el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Obras Sanitarias de la Nación o el que se encuentre vigente a nivel Nacional o Provincial, reflejando con carácter de declaración jurada el estado y características de la instalación realmente ejecutada.

Este documento no será visado por la Dirección General de Obras Particulares. Se registrará al solo efecto de contar con la documentación en caso de solicitarla el propietario y/o profesional actuante en otras obras y/o emergencias, siendo la responsabilidad por las obras ejecutadas del o los profesionales que hubieren intervenido con su firma.

6.1.6 PLANO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Se denomina así al plano que cuenta con toda la información del proyecto de la instalación eléctrica donde se refleje con el carácter de declaración jurada, el estado y características de la instalación realmente ejecutada. Los planos deberán confeccionarse de la forma determinada por el Reglamento de Edificación vigente conteniendo los dibujos de acuerdo a las Normas IRAM y la simbología de los circuitos eléctricos según la Norma IEC (International Electrotechnical Commission) firmada por profesional interviniente.

Este documento no será visado por la Dirección General de Obras Particulares. Se registrará al solo efecto de contar con la documentación en caso de solicitarla el propietario y/o profesional actuante en otras obras y/o emergencias, siendo la responsabilidad por las obras ejecutadas del o los profesionales que hubieren intervenido con su firma.

6.2 CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS PLANOS

Los planos presentados ante la Dirección General de Obras Particulares, independientemente del trámite que lo requiera, deberán presentarse en formato PDF con firma digital de todos los profesionales intervinientes, según su incumbencia. Los datos textuales que figuren en los planos no podrán tener una altura inferior a 2 mm para posibilitar su correcta visualización.

a. Signos Convencionales

Deberán respetarse los grafismos y la simbología reglamentaria.

En los planos de arquitectura se indicarán las paredes y techos con los siguientes signos convencionales:

- Existentes: los espesores de las paredes o techos serán rellenados en negro.
- Nuevas: los espesores de las paredes y techos se rellenarán con puntos.
- A registrar: los espesores de las paredes y techos se rayarán a 45 grados
- A demoler: se indicarán las paredes y techos en líneas de trazos.

En los planos de instalaciones sanitarias:

- Obras existentes: raya, 2 puntos
- Cañería principal y artefactos primarios: línea continua
- Cañerías y artefactos secundarios: líneas de punto
- Caños de ventilación: doble raya en trazos
- Cañerías de agua fría y caliente: raya, punto (indicando al lado F o C si es fría o caliente)
- Cañería pluvial: trazo de raya

b. Escalas métricas

- Plantas, secciones generales y fachadas en escala 1.100
- Plantas de estructura en escala 1:100
- Detalles, planos de conjunto y gráficos en escala conveniente

c. Tamaño y plegado de los planos

Las láminas podrán tener un tamaño máximo de 0,891 m x 1,20 m y una vez plegadas deberán tener 0,210 x 0,297 m. (formato A4).

6.3 CARÁTULA DE LOS PLANOS

Los planos deberán contener una carátula que se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Contendrá los siguientes datos:

- Tipo de trámite solicitado.
- Tipología edilicia.
- Situación del inmueble.
- N° de Gestión.
- Datos de los propietarios.
- Datos correspondientes a la identificación catastral municipal
- Domicilio de la Obra
- Indicadores Urbanísticos: Distrito Urbano; F.O.S. / F.O.T. / F.I.S, Alturas mínimas, máximas y exceptivas.
- Superficie del Terreno
- Croquis de ubicación con determinación de calles y códigos correspondientes a las mismas, medidas del lote, posición en la manzana y distancias a las esquinas (arranques).
- Para edificación e instalación la posición del predio tendrá igual orientación que los planos generales, indicando el Norte.
- Figuras profesionales.
- Balance de superficies.
- Notas: N° de expedientes previos, N° de Decretos y otra información complementaria relacionada al trámite.

6.4 CONTENIDO DE LOS PLANOS

a. Planos de arquitectura

Plantas: Se deberán graficar la totalidad de las plantas incluida la de los techos. En ellas deberán acotarse la totalidad de las dimensiones, graficarse las líneas referidas a la parcela, acotando las medidas generales del terreno y las situaciones catastrales particulares que pesen sobre la misma (afectaciones, servidumbre, etc.). Se deberán denominar todos los locales e incluir toda información que contribuya al entendimiento del proyecto. Se deberán indicar y acotar los patios.

También se deberá indicar la sección por donde pasan los cortes. La posición de las plantas debe coincidir con lo indicado en el croquis de ubicación.

Relevamiento de árboles y obstáculos en vereda: En planta baja se deberá graficar ancho de vereda, arbolado, cazuelas existentes y demás obstáculos que hubiere, acotando los mismos a Línea Municipal (L.M.) y Ejes Medianeros (E.M.). Se deberá adjuntar una fotografía respaldatoria del frente de la obra. Asimismo, se deberá indicar la tipología de la vereda a adoptar y dibujar las cazuelas exigidas según la normativa vigente.

Secciones: Una sección longitudinal y una transversal indicando las alturas de los locales, alturas para cálculos de los patios y alturas totales de la edificación.

Fachadas: Fachada en Línea Municipal y/o en Línea de Edificación. En caso de terrenos en esquina se deberán graficar ambas.

Planillas: Planillas de iluminación y ventilación, Planilla de cálculos de cocheras, Inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal incorporar planilla de la unidad intervenir

Croquis:

- Para verificar el Balance de Superficie: se deberá presentar las siluetas de todas las plantas indicando sus superficies declaradas, a declarar y/o a demoler en la categoría de computables y no computables.
- Para verificar F.O.S / F.I.S. / F.O.T.: se deberá marcar la ocupación del suelo debidamente acotada e indicar total de superficie permitida y total proyectada.
- Para verificar las cocheras exigidas: se deberá presentar las siluetas de la superficie exclusiva por cada uso.
- Para verificar altura exceptiva: se deberá graficar los pisos que están por arriba del nivel máximo permitido indicando en planta las superficies computable y no computable
- Para determinar transgresiones: se deberá graficar por planta las superficies afectadas y el tipo de transgresión incurrida.

Leyendas: Se deberán incluir leyendas fijas para garantizar el cumplimiento de especificaciones técnicas según la normativa vigente.

b. Planos de Estructura

Plantas estructurales: Las que deberán incluir fundaciones, cargas en las medianeras existentes, etc.

Planillas de estructura resistente: las que deberán incluir los datos de los elementos estructurales, la identificación de los elementos en concordancia con los planos, sus dimensiones, esfuerzos característicos, tipo de material y sus características, y toda otra información que permita la comprensión acabada de la estructura resistente. Se deberán incluir: planillas de bases, de losas, de vigas, de columnas y detalles necesarios.

Memoria descriptiva: En caso que el proyecto estructural lo requiera.

c. Planos sanitarios

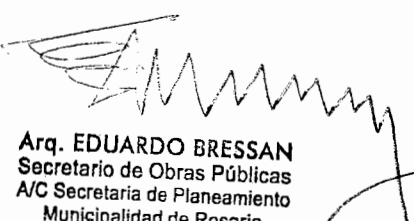
Deberá contener:

- Esquema de alimentación de agua fría y agua caliente por planta.
- Esquema de desagüe cloacal y pluvial por planta.
- Corte indicando pendiente y sistema de desagüe.
- Corte indicando recorrido desde tanque de agua.

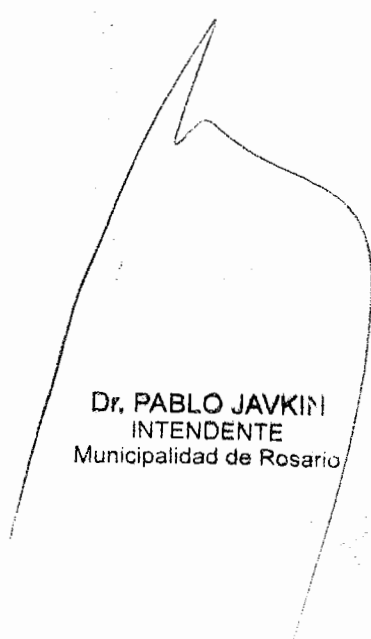
d. Plano de instalación eléctrica

Los planos deberán de la forma determinada por el Reglamento de edificación vigente conteniendo los geometrales de acuerdo a las Normas IRAM y la simbología de los circuitos según la Norma IEC y deberán contener:

- Planilla y esquema de tableros.
- Esquema unifamiliar.
- Planilla de carga y potencia.


Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dra. JULIANA CONTI
Subsecretaria Legal y Técnica
Municipalidad de Rosario


Dr. PABLO JAVKIN
INTENDENTE
Municipalidad de Rosario