



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

Resolución

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/Procedimiento registro de permisos de obra anteriores al 31 de marzo de 2017 -

VISTO:

Los Códigos Planeamiento Urbano y de la Edificación, la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad (Decreto N° 1510/1997, texto consolidado por Ley N° 5666), la Ley N° 5460 y su modificatoria, los Decretos N° 359/GCBA/15, N° 363/GCBA/15 y sus modificatorios, N° 44/GCABA/16, N° 220/GCABA/2007, N° 222/GCBA/2012 y N° 675/GCABA/16, y

CONSIDERANDO:

Que resulta menester instruir un procedimiento tendiente a la regularización administrativa de los expedientes de solicitud de permiso de obra de acuerdo a lo estipulado por el Artículo 2.1.1.1 “Trabajos que requieren Permiso de Obra” del Código de la Edificación, presentados hasta el 31 de marzo de 2017 que a la fecha de la presente no han merecido tratamiento;

Que tal procedimiento servirá para optimizar los recursos con que cuenta esta dependencia y, con ello, dar respuesta a los administrados que iniciaron los trámites descriptos precedentemente, mejorando el tratamiento de las futuras solicitudes de permisos y un control eficaz en el proceso de registro y verificación;

Que el Artículo 2.1.5 “Responsabilidad del Profesional” del Código de Planeamiento Urbano determina que *“El profesional firmante de un Certificado de Uso conforme asume total y solidariamente con el titular de la actividad o propietario de la obra, la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Código(..)”*;

Que el Artículo 1.1.3 “Obligación de los Propietarios, usuarios, profesionales y empresas” del Código de la Edificación determina que *“Un propietario, usuario, profesional o empresa comprendida en los “Alcances del Código de la Edificación” conoce sus prescripciones y queda obligada a cumplirlas”*;

Que el Artículo 2.1.3.7 “Concesión del Permiso y/o Aviso-Autorización para comenzar obras y/o trabajos” de Código de Edificación de ésta Ciudad, modificado por Ley N° 24441, determina que *“(…)Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieran permiso, se expedirá inmediatamente y en un mismo acto, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa de fiscalización, basada en la responsabilidad profesional” (texto conforme art. 86, Ley 24441/95);*

Que el Artículo 3.1.1.2 “Plazo para la satisfacción de las observaciones” del Código de la Edificación establece : *“Las observaciones formuladas según lo estipulado en “verificaciones técnico-administrativas”*

de oficio de proyectos de obras, certificados de uso conforme y liquidaciones de derechos de delineación y construcción”, deben ser satisfechas en un plazo de diez (10) días hábiles incluido el de la notificación, bajo pena de proceder según el inciso e) de “Paralización de obras” si los trabajos se hallan en ejecución o aplicación del inciso b) de “Aplicación de Multa” si los mismos no hubieran sido comenzados”;

Que cuando se trate de: inmuebles catalogados – cualesquiera sea su tipo de protección-, inmuebles cuya data de construcción es anterior al 31 de diciembre de 1941, inmuebles alcanzados por el fallo judicial en autos caratulados “Asociación Civil Basta de Demoler y otros c/ GCBA s/ Amparo (Art. 14 CCABA)”, inmuebles que no hayan sido aún evaluados por el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales a efectos de determinar su valor patrimonial, inmuebles localizados en Distrito APH, o aquellos sobre los cuales no haya recaído acto administrativo emitido por la Dirección General de Interpretación Urbanística, a los efectos de custodiar los intereses patrimoniales de la Ciudad, será necesario requerir documentación complementaria previo al registro;

Que acorde a lo dispuesto por la Ley N° 123 y su normativa complementaria, cuando se trate de Obras con relevante efecto (enumeradas en el Artículo 13° de la precitada Ley) las mismas están sujetas al procedimiento técnico-administrativo de Evaluación de Impacto ambiental ante la autoridad de aplicación;

Que de acuerdo a lo establecido por el Artículo 3° del Decreto N° 220/GCABA/2007 los permisos de Obra Nueva y ampliación que superen los 5000 metros cuadrados de superficie, con destino a vivienda multifamiliar o colectiva cuando su altura supere la correspondiente a un distrito de baja densidad (13,5 metros sobre la rasante), en los Distritos R2a, C3 y E3 del Código de Planeamiento Urbano ubicados dentro de los barrios de Caballito, Coghlan, Palermo, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza definidos por Ordenanza N° 26.607, deben someterse a la Evaluación Técnica de Impacto Ambiental, prevista en la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y reglamentarias;

Que según lo establece el Artículo 3° del Anexo I , Decreto N° 222/GCBA/2012, Reglamentación de la Ley N° 123 las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos que encuadren en rubros previstos en el "Cuadro de Categorización" como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (SRE), se considerarán así categorizados sin necesidad de una declaración expresa por parte de la Autoridad de Aplicación, excepto aquellos que comprendan una superficie cubierta total mayor de diez mil metros cuadrados (10000 m2), en cuyo caso deberán cumplir el trámite previsto para las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos sujetos a Categorización (s/C);

Que la Ley N° 5.460 estableció la actual estructura ministerial y que el Decreto N° 363/GCBA/15 aprobó la estructura orgánico funcional dependiente del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con las responsabilidades primarias y objetivos de la Unidades de Organización integrantes de este Gobierno, siendo dicha estructura orgánica modificada parcialmente por el Decreto N° 675/GCBA/16;

Que en virtud del párrafo 4 del Anexo I del Decreto N° 675/GCBA/16 es competencia de la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro formular y elaborar normativa que contemple cambios y las mejoras a los parámetros urbanísticos, administrar la base de datos y llevar el registro correspondiente, teniendo a su cargo las Direcciones Generales de Interpretación Urbanística y la de Registro de Obras y Catastro;

Por ello, y en uso de las facultades que le son propias conforme a su designación,

EL SUBSECRETARIO DE REGISTROS, INTERPRETACIÓN Y CATASTRO

RESUELVE:

Artículo 1°.- Instrúyase a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro para que de acuerdo a sus misiones y funciones, por aplicación de lo normado en el Artículo 2.1.3.7 “Concesión de Permiso y Aviso

- Autorización para Comenzar Obras y/o Trabajos” del Código de la Edificación, y en el plazo de DIEZ (10) días hábiles a partir de la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, proceda al primer registro de los permisos de obra presentados hasta el 31 de marzo de 2017, a excepción de los que obraren con subsanación en trámite. La entrega de la documentación registrada en virtud del presente procedimiento autoriza la iniciación de la obra y/o trabajos, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, debiéndose dejar constancia de la presente resolución en carátula de planos.

Artículo 2º.- Determinase que para el otorgamiento del primer registro referido en el artículo anterior, se deberá presentar la totalidad de la documentación que resulte exigible, la cual se encuentra listada en IF-2017-08104260 -SSREGIC que forma parte de la presente resolución, permitiéndose sólo la falta de planos registrados de instalación mecánica, eléctrica y sanitarias, de sala de máquinas de ascensor y de condiciones contra incendio, cuando correspondiere y no se tratare de modalidad Plano Único, debiéndose agregar en tales casos los compromisos de presentación respectivos. Cuando se trate de inmuebles localizados en distrito APH y/o catalogados, cualquiera sea su tipo de protección resultará ineludible la presentación del acto administrativo visando las obras proyectadas emitido por la Dirección General de Interpretación Urbanística. Cuando se trate de inmuebles cuya data de construcción sea anterior al 31 de diciembre de 1941 y se encuentren alcanzados por el fallo judicial en autos caratulados “Asociación Civil Basta de Demoler y otros c/ GCBA s/ Amparo (Art. 14 CCABA), se dará intervención a la Dirección General de Interpretación Urbanística a fin que el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales los evalúen patrimonialmente. En todos los casos la Dirección Generales de Registro de Obras y Catastro verificará que para los predios involucrados no se haya notificado restricción judicial alguna y/o impedimento normativo que no permita o inhiba la registración y/o la ejecución de obra alguna.

Artículo 3º.- Instrúyase a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro para que a través de la Gerencia Operativa de Registro de Obras, dentro del plazo de VEINTE (20) días hábiles contados a partir de la fecha de materialización del primer registro a que se refiere el Artículo 1º de la presente resolución, compruebe que el proyecto de obra registrado y la documentación respectiva cumplimente las siguientes exigencias: que los medios exigidos de salida cumplan con la normativa contenida en el Código de la Edificación; que la volumetría a construir se ajuste a las normas de tejido correspondientes; que el Uso Conforme se encuentre vigente; que el distrito de emplazamiento no haya variado respecto del consignado por el profesional y el propietario en carácter de declaración jurada. En caso de constatarse irregularidades caducará de pleno derecho el registro otorgado y se notificará de tal circunstancia al profesional, quien deberá paralizar inmediatamente la obra y presentar su correspondiente descargo a efectos de evaluar su situación frente a las sanciones contempladas en el Artículo 2.4.3.3 “Aplicación de suspensión en el uso de la firma” del Código de la Edificación, solicitándose asimismo la intervención de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras a los efectos de constatar la paralización de los trabajos, y de ser necesario proceda a la clausura de la obra.

Artículo 4º.- Instrúyase a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro para que través de su Gerencia Operativa de Registro de Obras, sin perjuicio de lo determinado en el precedente artículo y dentro del plazo de SESENTA (60) días hábiles de otorgado el primer registro a que se refiere el Artículo 1º de la presente resolución, verifique que el permiso de obra concedido cumplimente la normativa exigible contenida en los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación y normas complementarias, ello a fin de conceder su registro definitivo. Para aquellas obras cuya superficie a construir sea menor a 500 metros cuadrados, que sean Sin Relevante Efecto (SER) y con destinos permitidos en el distrito de emplazamiento, el plazo para efectuar su verificación podrá exceder los SESENTA (60) días. En caso que por aplicación de este procedimiento surgieran observaciones, las mismas serán notificadas al profesional interviniente, quien las deberá cumplimentar dentro del plazo de 10 días hábiles de acuerdo a lo estipulado por el Artículo 3.1.1.2 del Código de la Edificación, bajo apercibimiento de solicitar ante la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras la paralización de todo trabajo constructivo, hasta tanto se obtenga el registro definitivo del permiso de obra.

Artículo 5º.- Determinase que los permisos de obra otorgados en virtud del presente procedimiento se

conceden bajo exclusiva responsabilidad del profesional interviniente y del propietario de acuerdo a sus incumbencias, bajo apercibimiento, en caso de detectarse irregularidades en cualquier instancia del trámite, de aplicar las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 “De las penalidades” del Código de la Edificación.

Artículo 6°.- Establézcase que el procedimiento descripto en la presente no será aplicable a los proyectos de obra mayores a 5000 metros cuadrados de superficie alcanzados por el Artículo 3° del Decreto N° 220/GCABA/2007, ni a los proyectos mayores de 10000 metros cuadrados de superficie previstos en el Artículo 3° del Anexo I, Decreto N° 222/GCBA/2012, Reglamentación de la Ley N° 123, que no cuenten con el Certificado de Impacto Ambiental.

Artículo 7°.- Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial de las Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Comuníquese a la Dirección General de Interpretación Urbanística. Pase a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro a sus efectos. Cumplido, archívese.