

## **1.2. Solicitud del permiso de edificación y sus trámites**

(Ref. Ordenanza General de Urbanismo y Construcción «ORDENANZA GENERAL».)

La solicitud debe hacerse en la Dirección de Obras Municipales respectiva.

<b>Temas tratados</b>	1.2.1. Introducción
	1.2.2. Documentos que deben presentarse para la solicitud del permiso
	1.2.3. Aprobación del permiso.

### **1.2.1. INTRODUCCIÓN**

Todo el que desee construir un edificio, reconstruir, alterar, reparar, demoler elementos importantes, ejecutar obras menores, variar el destino de un edificio o modificar sus instalaciones, deberá solicitar permiso a la Dirección de Obras Municipales respectiva.

No puede iniciarse obra alguna si no se cuenta con el permiso de edificación. Sin embargo, el Director de Obras puede autorizar, antes que el permiso se conceda y bajo la exclusiva responsabilidad del profesional competente que lo solicite, la ejecución de los siguientes trabajos:

- Demolición de un edificio existente
- Excavación para cimientos
- Colocación de cierros y andamios
- Preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón
- Otros trabajos de naturaleza análoga.

Las obras que se detallan a continuación, si bien no requieren un Permiso de Edificación, por lo general necesitan un Permiso de Obra Menor, especialmente en casos de edificios colectivos de vivienda o oficinas y de locales comerciales :

- Construcciones interiores de carácter ligero
- Elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos
- Cierros interiores
- Obras de mantención.

### **1.2.2. DOCUMENTOS QUE DEBEN PRESENTARSE PARA LA SOLICITUD DEL PERMISO**

a) Se deben presentar una serie de documentos resumidos a continuación:

- Solicitud firmada por el propietario y proyectista, indicando o adjuntando los siguientes documentos:
  - Declaración jurada simple del propietario de ser titular del dominio del predio
  - Indicar las disposiciones especiales a que se acoge, en su caso, el proyecto
  - Lista de los profesionales competentes que intervienen en los proyectos
  - Señalar si el proyecto consulta, en todo o parte, edificios de uso público



- Señalar si cuenta con informe favorable de un revisor independiente, y la individualización de éste
  - Consignar si cuenta con anteproyecto aprobado y vigente que haya servido de base para el desarrollo del proyecto, indicando fecha y número de su aprobación
  - Lista de todos los planos que conforman el expediente, debidamente numerados.
- Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, solicitado con anterioridad al permiso en la Dirección de Obras Municipales respectiva, salvo que se indique su fecha y número en la solicitud. En este certificado se entregan antecedentes del número municipal asignado al predio, de la línea oficial, de expropiaciones a que está afecto, del destino permitido y otros.
  - Hojas de estadística de la edificación
  - Informe del revisor independiente, cuando corresponda, o del proyectista bajo declaración jurada, en los casos de permisos de construcción de un proyecto referido a una sola vivienda, o a una o más viviendas progresivas o infraestructuras sanitarias
  - Certificado de factibilidad de dación de agua potable y alcantarillado, cuando corresponda, otorgado por el organismo competente
  - Planos de arquitectura que deberán contener:
    - Ubicación del terreno dentro de la manzana con indicación de las vías y espacios públicos existentes más próximos
    - Emplazamiento de la edificación dentro del predio, con las indicaciones necesarias que permitan verificar el cumplimiento de las disposiciones sobre distanciamientos, líneas oficiales y adosamientos. Se deberán indicar además los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública y los accesos especiales para personas con discapacidad
    - Planta general de todos los pisos, con indicación del destino de los diferentes locales y recintos
    - Elevaciones
    - Cortes principales verticales, y
    - Planta de cubiertas.
  - Memoria de cálculo de superficies edificadas
  - Planos de estructura en duplicado y cálculos de estabilidad de la construcción. Los cálculos de estabilidad son exigidos sólo para construcciones clase "A", "B" y edificios en general donde se reúna público.
  - Especificaciones técnicas que incluyan todas las partidas contempladas en el proyecto
  - Plano de cierre definitivo, cuando corresponda
  - Medidas de gestión y control de calidad
  - Libro de obras.
- b) El Director de Obras Municipales, antes de conceder el permiso de edificación, podrá ordenar al interesado que efectúe el reconocimiento del subsuelo para determinar la calidad de éste, asimismo, podrá ordenar un informe de riesgo proveniente de áreas colindantes y/o del mismo terreno.
- c) Para el caso de edificios industriales y otros especiales, son exigidos documentos complementarios como, por ejemplo, el Cálculo de Carga Combustible o autorizaciones emanadas de los Servicios de Salud.

- d) Cuando se trate de obras o instalaciones que requieran la aprobación o intervención de otras reparticiones públicas, será obligación del interesado acompañar la autorización o los certificados de factibilidad de dación del servicio que corresponda, otorgado por la institución competente
- e) Por otra parte, cada Municipalidad tiene un listado singular de exigencias para los documentos que deben presentarse junto con una solicitud de Permiso.

**Notas:**

- a) El proyecto debe ir firmado por las siguientes personas, indicándose en cada caso la calidad en que actúan:
- Propietario
  - El o los proyectistas
  - El Constructor (debe suscribir el proyecto a más tardar antes de dar inicio a la ejecución de la obra).
- b) Los Municipios respectivos cuentan con normativas locales, tales como:
- Permiso especial para instalar grúas torre o máquinas estacionarias en general dentro de la obra
  - Permiso especial para tránsito de vehículos pesados
  - Permiso especial de ocupación y para trabajar en la vía pública
  - Permiso especial para trabajos nocturnos
  - Exigencia de pantallas protectoras en trabajos de fachada
  - Exigencia especial para señalizaciones o demarcaciones y otros.

### 1.2.3. APROBACIÓN DEL PERMISO

Una vez que el permiso de edificación es aprobado, previo pago por parte del solicitante de los derechos que procedan, la Dirección de Obras entrega la boleta de permiso junto con un ejemplar del proyecto y de su respectivo legajo de antecedentes timbrados. Estos documentos deben permanecer en la obra durante su ejecución, siendo responsabilidad del Constructor a cargo, mantener además en ésta, el Libro de Obras y el documento en que conste la formulación de las medidas de gestión y control de calidad que se adoptarán durante la construcción de la obra.

El permiso caduca cuando:

- A los tres años de concedido no se han iniciado las obras
- La obra permanece sin trabajo durante más de 3 años.