

# 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

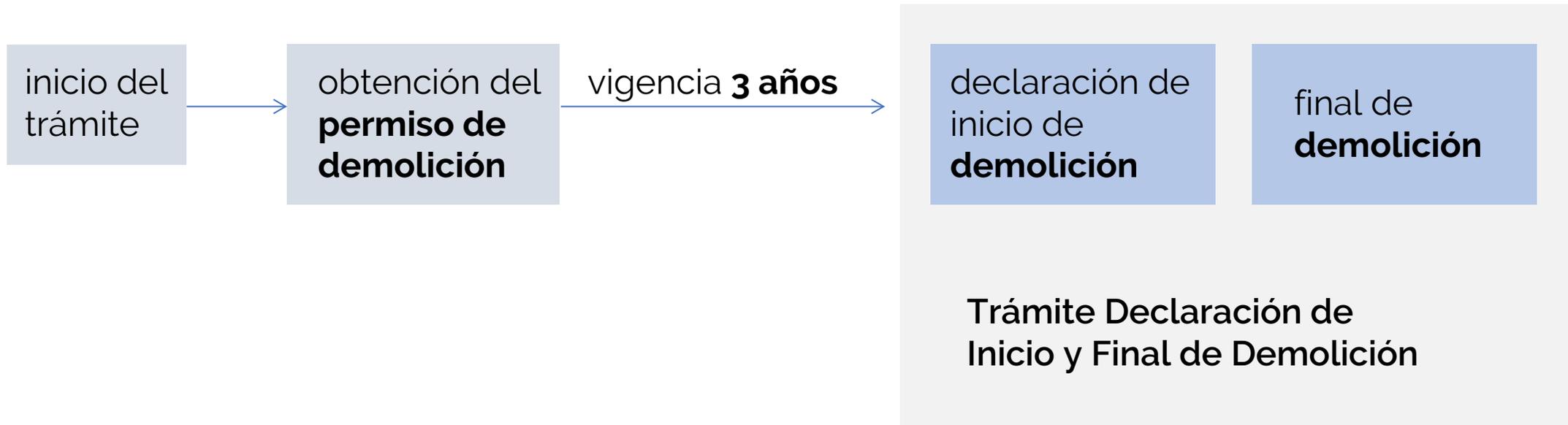


**Trámite Web:** Obtener aviso de obra de riesgo o emergencia

# 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

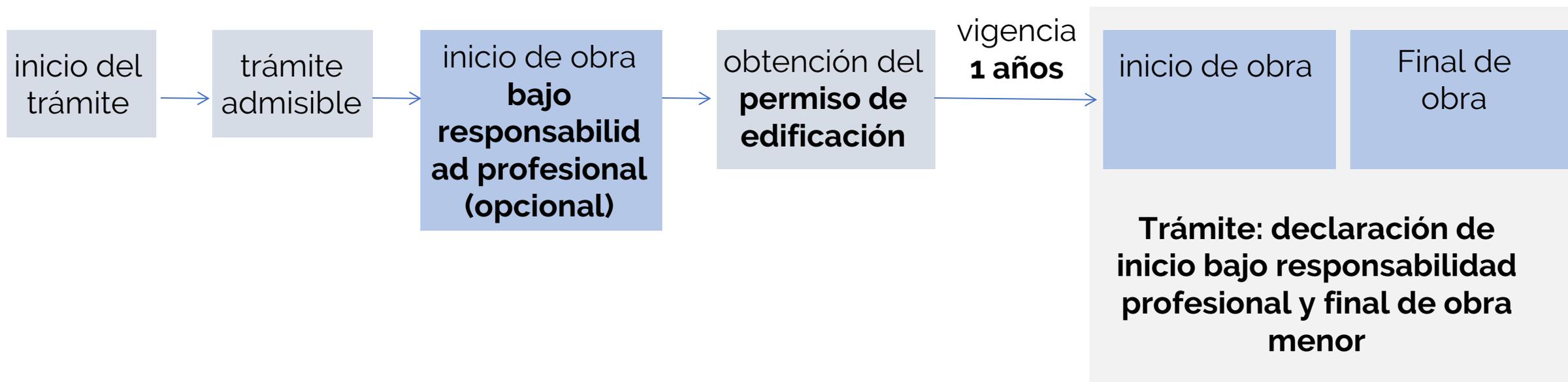
Comprende a las obras **de hasta cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>)**. Las mismas pueden ser obras nuevas, ampliaciones o demoliciones parciales de superficies existentes y/o reformas sin límite de superficie.

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

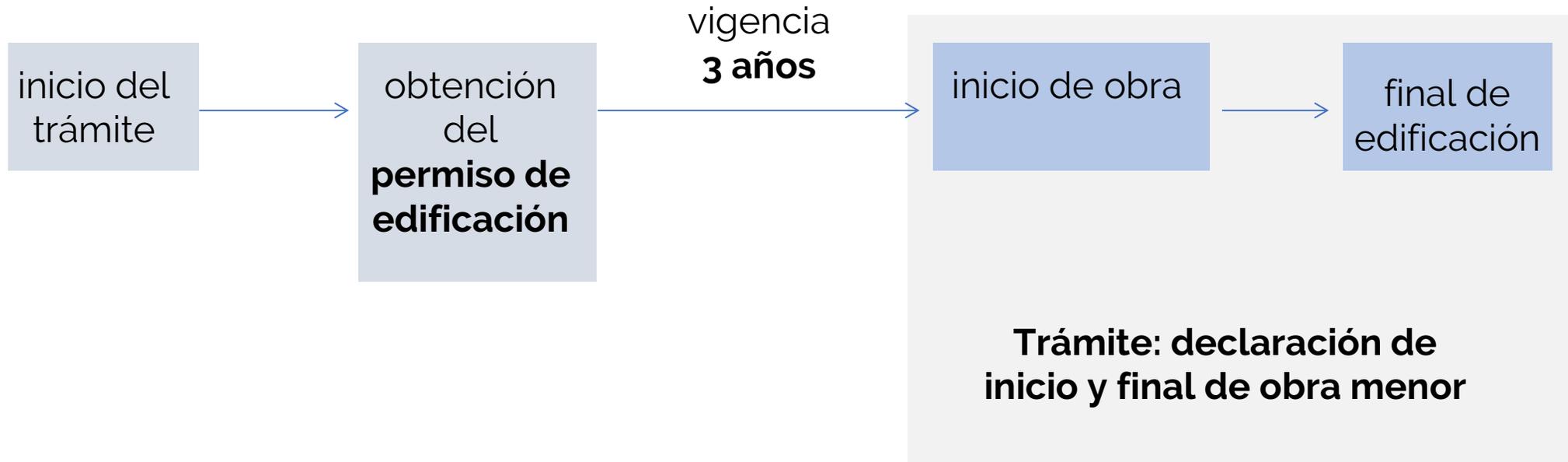
Comprende toda obra de **más de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>)**.

# PROCESO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA MENOR



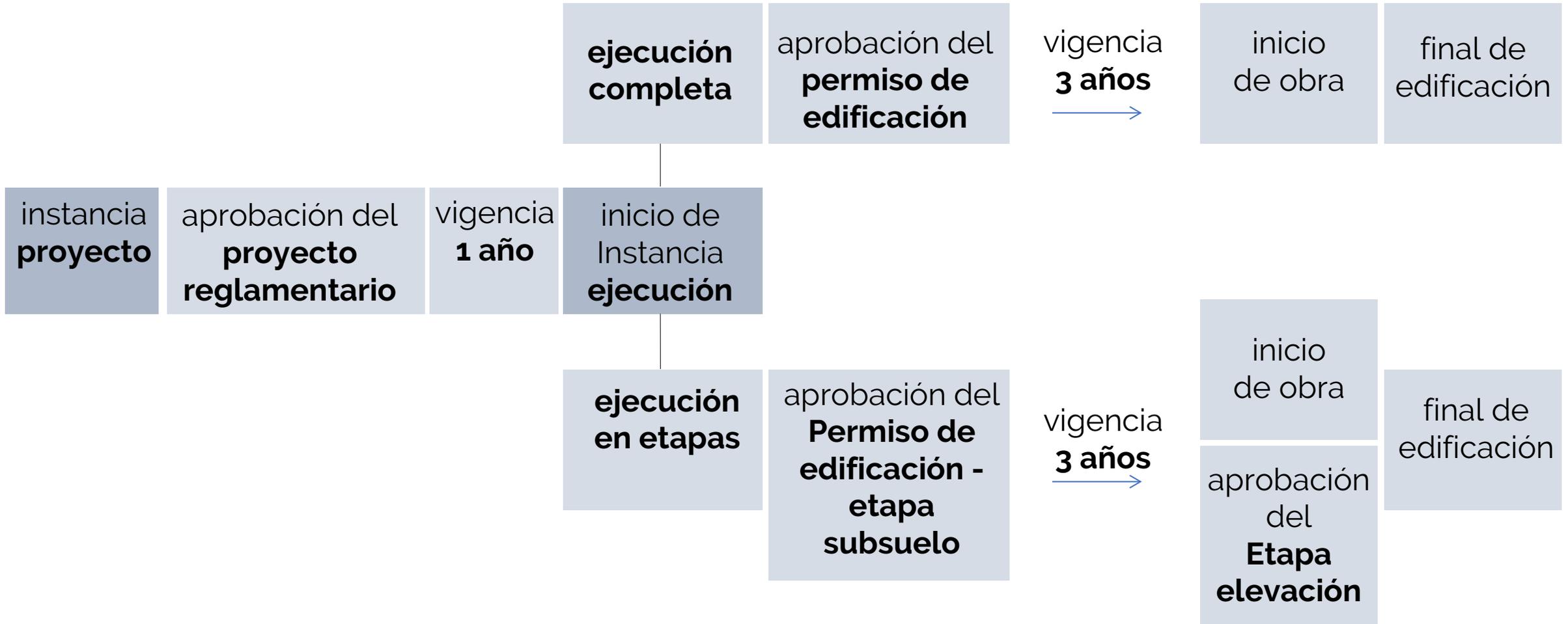
# PROCESO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA MAYOR

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**