

## GUIA INTERACTIVA PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO

### TRAMITACIONES SEGÚN NORMATIVAS

Ya se ha mencionado en el ítem Estudios Previos, que un Profesional, en las primeras etapas de la relación con el comitente o cliente debe procurar información con respecto a aspectos normativos relacionados con el proyecto a desarrollar, en lo que podría denominarse **estudio de factibilidad**, especialmente relacionado con el sitio de emplazamiento, uso, costos, entre otros.

Para ello es fundamental consultar el Código de Planeamiento y el Código de Edificación, en sus versiones vigentes y actualizadas al momento de comenzar los Estudios Previos.

Asimismo se deben realizar consultas sobre factibilidad especial de usos, Catalogación según Área de Protección Histórica y toda otra normativa o restricción que pudiera afectar al sitio de emplazamiento de proyecto, ya sea una obra nueva, ampliación o refacción de una obra existente.

(Se aclara que la Guía presenta un ejemplo de obra nueva para viviendas y locales comerciales a construirse en un terreno del Area EXAU3. Para casos de ampliaciones y/o refacciones deberán tenerse en cuenta los condicionantes que correspondan)

Algunas de estas disposiciones son:

### DISPOSICIONES OFICIALES

- **Código de planeamiento**

- zonificación
- usos
- densidades
- FOT
- FOS
- línea de fondo
- retiros de linderos
- retiro de línea municipal
- altura máxima
- estacionamiento de vehículos

- **Código de edificación y sus reglamentos técnicos**

### TRAMITACIONES PARA OBTENCIÓN DE PERMISO DE OBRA

Pasada esta etapa, en la cual se ha verificado de modo general, dicha factibilidad, una vez aprobado el Programa de Necesidades, y formalizada la encomienda completa, se comienza a desarrollar la etapa Croquis Preliminares y luego su desarrollo natural, el Anteproyecto.

Aprobado el Anteproyecto es necesario comenzar las presentaciones y tramitaciones para Obtener el Permiso de Obra Nueva o Ampliación ante los organismos correspondientes.

Es importante que el profesional conozca la secuencia de trámites y presentaciones a realizar y los tiempos y costos que los mismos pueden insumir para informar correctamente al comitente, para que el mismo esté al tanto de dichos plazos y adecue sus necesidades y recursos a los mismos.

### **NORMATIVAS Y TRAMITES VIGENTES Y ACTUALIZADOS**

Se recuerda que el organismo de Gobierno puede realizar modificaciones, y o agregados por lo cual se sugiere siempre acceder a las últimas versiones actualizadas de Códigos, Normativas y Tramites a realizar, los cuales a partir del años 2016 han comenzado a tener que consultarse y gestionarse digitalmente en su mayoría según el Sistema TAD (tramite a distancia) implementado por las áreas correspondientes del GCBA.

FIN TRAMITACIONES SEGÚN NORMATIVAS /GUIDp / IEP