



GENERALIDADES

Cuando se solicite regularización de construcciones realizadas total o parcialmente sin permiso de la Intendencia, se estudiará su aprobación caso a caso en base a los siguientes principios generales :

PARA OBRAS NUEVAS

"No se permite ningún apartamiento a las normas vigentes"

PARA REFORMAS Y/O AMPLIACIONES

"Toda obra o actividad modificativa de antecedentes a aprobar",
no debe empeorar las condiciones pre-existentes,

EVALUACIÓN DE SOLICITUDES DE TOLERANCIAS - PARÁMETROS

Para el estudio caso a caso se procederá de la siguiente manera:

1er. ESTUDIO) - Se exigirá el ajuste a las normas y disposiciones reglamentarias vigentes al momento del estudio de la solicitud.

2do. ESTUDIO) - En caso de detectarse incumplimientos en el primer estudio, se evaluará el respeto de las normas y disposiciones reglamentarias vigentes en la época de su ejecución.

Se destaca para ello la importancia de precisar con la mayor exactitud posible la antigüedad de cada sector edificado, incorporando en el expediente la copia de la Declaración Jurada de Caracterización Urbana presentada ante Catastro con su croquis, debidamente sellada por DNC (esta declaración es considerada la prueba documentada válida para justificar la edad de cada sector, sin perjuicio de recibir y considerar otras evidencias relacionadas a la antigüedad a demostrar)

3er. ESTUDIO) - En caso de que también se detectasen incumplimientos a las ordenanzas vigentes en la época de su construcción, se evaluará la posibilidad de admitir el mantenimiento de aquellas obras cuyo ajuste a las ordenanzas correspondientes obligue a la ejecución de trabajos, cuyo volumen y costos resulte desproporcionado a las ventajas higiénicas a obtener siempre que su mantenimiento no esté en abierta oposición con las mínimas condiciones de seguridad, habitabilidad e higiene razonablemente exigibles por los departamentos técnicos de la IDRN en cada caso en particular; tanto en sus dimensiones como en sus exigencias constructivas, higiénicas y de equipamiento. De la misma manera se procederá cuando incidan razones de fuerza mayor o impedimento, insuperables, que tornen imposible o de muy difícil y gravosa realización, el ajuste estricto a todas las normas nacionales y departamentales, relativas y concordantes.

Para evaluar si la inversión necesaria para la corrección de las obras irregulares es desproporcionada; se evaluará su incidencia como porcentaje del volumen total de la inversión a concretar, estimando su valor porcentual (tanto monetario como en relación a las áreas a corregir respecto del total)

4to. ESTUDIO) - En caso de que culminado el estudio, y luego de la gestión de observaciones se mantengan incumplimientos a las ordenanzas vigentes, el permiso de Regularización de obras existentes, se transformará en uno de Declaración de Obras existentes, en el que se constatan e identifican con precisión los incumplimientos ("que no se corrigen y por lo tanto no se regularizan las construcciones") que deberán ser corregir en futuras intervenciones, dejando el Permiso en carácter de OBSERVADO CONDICIONADO.

Luego se evaluará el área afectada; y en función de ello se calcularán las multas y/o sanciones prescriptas en normas vigentes.

En aquellos casos en que la desviación provenga de aspectos generales, que afectan todo un sector o una instalación (ejemplo falta de ventilación en la sanitaria) al momento de identificar el área afectada se considerará la totalidad del área servida. Una vez calculada el área, se procederá de la siguiente manera:

- | | |
|---|---|
| 1 | Cuando el área afectada por incumplimientos sea menor a 20 m ² , se podrá aprobar el permiso sujeto al pago de las multas correspondientes. |
| 2 | Cuando el área afectada por incumplimientos sea mayor a 20 m ² , se podrá aprobar el permiso sujeto al pago de las multas correspondientes, y a la aplicación del Impuesto de Edificación Inapropiada. |