

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA ORD 12.685

1- TEMAS GENERALES-TRÁMITES

1) Cual es la fecha de inicio de la ordenanza?

La presente ordenanza, como lo establece en su art 2º, tiene una vigencia de 12 meses, contados a partir de los 60 días de promulgada la misma. Por lo tanto, la fecha **inicio de vigencia** se considera a partir del **2 de mayo de 2020**.

2) Se admiten solicitud de documentaciones de obra y permiso de ampliación de obra y/o permiso de demolición en el mismo trámite?

El art 1º de la Ord 12.685 determina que:

*"Establécese un régimen excepcional de declaración voluntaria de mejoras edilicias destinado a todas las **edificaciones construidas sin permiso municipal** con anterioridad a la vigencia de la presente o construcciones que no hubiesen obtenido final de obra a la fecha de la publicación de la presente Ordenanza".*

Está claro en su redacción que hace únicamente referencia a trámites de **documentación de construcciones** ya realizadas. Incluye trámites de documentación **de demoliciones**, (sean total o parciales) siempre que incluya un trámite de documentación de obra. Pero en ningún caso establece solicitud de documentación de obra y permiso de ampliación y/o permiso de demolición de obra en el mismo trámite adherido a la Ord 12.685

3) Se admite solicitud de **Reconocimiento de superficie** y documentación de obra en el mismo trámite dentro de la Ord 12.685?

El trámite de Reconocimiento de superficie siempre es un trámite previo que debe tramitarse ingresando el mismo por Mesa de Entrada Única.

Este es válido, siempre y cuando exista constancia que hubo registros de expedientes de permisos de obra en la municipalidad y los mismos no se localizan físicamente, (no únicamente cargas de superficies). Además se debe verificar, mediante inspección, que la construcción existente data de la fecha del permiso registrado. Por lo general es para construcciones muy antiguas.

Una vez resuelto dicho trámite, podrá adherirse a la Ord 12.685 si tuviera que además documentar obras sin permiso.

4) Se puede adherir a la Ord 12.685 un trámite de documentación que esté en curso bajo la ordenanza 7279/76?

Caso1: Aquellos trámites de documentaciones en curso cuya Acta de Infracción ya ha sido remitida al Tribunal de Faltas, no pueden adherirse a la ordenanza 12.685. Deben concluir el trámite iniciado. El Tribunal de Faltas establecerá planes de pagos especiales para los mismos.

En caso de estar comprendidos dentro del art 3º y no estar excluidos dentro del art 14º de la Ord 12.685, podrán adherirse a la Solicitud de Final de Obra dentro de la Ord 12.685.

Caso 2: En caso de **no** haberse remitido el Acta de Infracción al Tribunal de Faltas y siempre y cuando estén comprendidos dentro del art 3º y no excluidos dentro del art 14º de la Ord 12.685, podrán adherirse con un nuevo trámite de documentación/ final de obra según ordo 12.685.

En este caso, deberán comunicar en el trámite en curso su deseo de dar de baja el mismo para iniciar uno nuevo, con todos los requisitos de admisibilidad bajo la ord 12.685: Reporte catastral s/ ord 12.685, certificado de Aportes profesionales actualizado, pago de Derechos y multas según Monto de Obra actualizado, bajo ord 12.685.

5) Se puede tramitar una solicitud de final de obra dentro de la ord 12.685 de un permiso de obra de otro profesional?

Se entiende en este caso que hay situaciones menores (ejemplo: un dormitorio construido sin permiso de obra) que hay que documentar. Se podría, siempre y cuando se encuentre comprendido dentro del art 3 y no esté excluido por lo determinado en el art 14 de la presente ordenanza.

En ese caso el propietario deberá presentar una declaración jurada donde manifieste que las mejoras antirreglamentarias o reglamentarias las ejecutó sin asistencia del profesional.

Se gestiona una solicitud de “Documentación y Final de obra-ord 12.85” por un profesional diferente al que estaba vinculado al permiso de obra.

6) Podrán incluirse dentro de la moratoria las obras que se consideren de Valor Patrimonial?

En ese caso deberán hacer la consulta previa por Oficina Virtual de Valoración Patrimonial.

7) Sobre el informe de Estabilidad y habitabilidad se trata de un modelo propuesto?

Es un informe orientativo. Es importante consignar todos aquellos elementos de estabilidad, necesarios para poder descartar riesgos estructurales y poder obtener así un Certificado de Final de Obra.

8) De no ser admitido el trámite se intimará a ingresar una documentación conforme a la ord 7279/76? ¿En qué momento?

En el momento de **ingreso del trámite**, en la etapa de Análisis **inicial** y verificación mediante inspección el estado del inmueble, en caso de constatar que no está comprendido por algún motivo dentro de la ord 12.685, se notificará al propietario y profesional que las mejoras deberán registrarse de acuerdo a la ord 7279/76.

También se intimará al propietario al registro de las mejoras según lo establecido en la ord 7279/76 en el caso detallado en el art 11 según decreto reglamentario nº00039.

9) En toda documentación registrada bajo la ord 12.685 siempre se dará Certificado Final de Obra?

Esta pregunta está explícita en el art 13 de la ord 12.685.

La finalidad de ésta ordenanza es registrar el plano de Documentación y al mismo tiempo otorgar Final de Obra. Toda obra que sea Registrada y cumplimente con los requisitos de la ord 12.685, obtendrá un Certificado Final de obra que contendrá como subtítulo “Régimen excepcional de Declaración Voluntaria de Mejoras Edilicias” y el número de la ordenanza.

2- TEMAS PARTICULARES-CUMPLIMIENTO REGLAMENTACIONES VIGENTES

10) Se debe cumplir con reguladores pluviales y con el indicador urbanístico FIS?

El tema del cumplimiento de la ord 11959 (reguladores hídricos) y el cumplimiento del indicador urbanístico FIS, constituyen parámetros de seguridad hídrica. Por lo tanto, su incumplimiento haría que el trámite esté excluido por el art 14º inciso b) de la presente ordenanza.

Los retardadores pluviales se exigirán siempre que estén requeridos dentro de lo que establece la ord 11.959.

El cumplimiento del FIS puede resolverse a través de dispositivos hidráulicos calculados según ord 11.959.

11) Es motivo de exclusión:

- Voladizos con **cuerpo cerrado** fuera de la L.M. en Distritos que no lo admiten, por ejemplo, ¿el Distrito C2c?
- ¿Voladizos con cuerpo cerrado que avanzan hasta el E.M. sin respetar los 0,60m de separación?

Al no ser un motivo de inhabilitación, podría ingresar la documentación dentro de la moratoria. Salvo caso contrario, que constituya un riesgo estructural o afecte la seguridad del edificio o a sus ocupantes. Se debe garantizar la distancia mínima a cordón de vereda de 0,50m. art 3.3.11 de ord 7279/76. Se acepta una tolerancia de altura libre mínima de 2,40 a nivel de vereda.

- ¿Voladizos con **cuerpos cerrados y/o abiertos** en Distritos donde no se pueden volar por fuera de la LM, ejemplo R4, RE, R7?

En este caso no se admiten de ninguna manera. En estos distritos la ordenanza 11.748 no permite ningún tipo de volado fuera de la Línea Municipal.

12) Cuales son los márgenes de tolerancia en cuanto a las condiciones de habitabilidad y seguridad establecidas por la ord 7279/76 que podrían considerarse no excluidas del art 14 inciso b) de la ord 12.685?

De habitabilidad:

- **Áreas y lados mínimos** de locales habitables, hasta una reducción de un 5%- art 3.5.9.b de ord 7279/76.
- **Alturas mínimas de locales**, hasta una reducción de un 5%- art 3.5.8 de ord 7279/76.
- **Medios de iluminación y ventilación**, hasta una reducción de un 30% de las superficies mínimas exigidas en patios principales, considerados como medio 1- art 3.4.2.a de la ord 7279/76. Siempre que se respete el lado mínimo de 3mts.

Se aplica también la reducción de un 30% de las superficies mínimas exigidas en patios secundarios, considerados como medio 2- art 3.4.2.b de ord 7279/76. Siempre que se respete el lado mínimo de 2mts.

Se puede considerar reducción del área de abertura en un 30% de su área.

No se aceptará la reducción del 30% en superficie de patio (tanto para el medio 1 como el 2) y reducción del área de abertura juntos, en la misma situación. En cada caso se admitirá solo una reducción: o de la superficie del patio o de la superficie del área de la abertura.

- Locales comerciales deben garantizar ventilación mecánica.
- Sanitarios deben contar con ventilación mecánica.
- Locales que requieran ventilación mecánica deben poseer, a fin de garantizar la seguridad de los ocupantes temporales, cocinas de restaurantes, depósitos comerciales, industrias, laboratorios, depósitos medicinales, etc.
- **Condiciones mínimas de salubridad.** Los establecimientos deben contar con instalaciones imprescindible de acuerdo con lo determinado en art 3.10.2 y art 3.10.12 de ord 7279/76.
- Los locales deben contar con Terminaciones mínimas de habitabilidad.

De seguridad del edificio a sus ocupantes y/o terceros:

- Anchos mínimos de los Medios de Salidas Principales, hasta una reducción del 10% de los mínimos determinados por cálculo. Art 3.6.3.b de ord 7279/76.
- Escaleras y Rampas principales de salida, hasta una reducción del 10% de los mínimos determinados por cálculo- art 3.6.8 de ord 7279/76.
- **Compensaciones de escaleras**, se deberá garantizar el tránsito seguro mediante la incorporación de dispositivos, previa verificación de la Dirección de Edificaciones Privadas, para cumplir con el limón interior- art 3.6.7.h de ord 7279/76.
- **Anchos mínimos de escaleras de comunicación interna**, hasta un 10% de los mínimos determinados en art 3.6.10 de ord 7279/76.
- **Anchos mínimos de medio de comunicación interna**, hasta un 10% de los mínimos determinados en art 3.6.5 de ord 7279/76.
- Anchos mínimos de palier, hasta un 10% del mínimo admitido.
- Anchos mínimos de ingresos vehiculares, hasta un 10% de los mínimos admitidos.
- En caso de rellanos de salidas de vehículos hasta una reducción del 10%.
- Salientes máximas admitidas fuera de línea municipal hasta 5 cm. Ej.: rejas.

- Aquellos inmuebles que requieran el cumplimiento de la Prevención contra incendio, Prevención E1- ord 7279/76 deberán adjuntar la documentación correspondiente y será evaluado por del Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe para la aprobación de la Prevención contra incendio.

3- TEMA LIQUIDACION DE MULTAS Y DERECHOS

13) Una edificación antirreglamentaria según ord 7279/76, pero encuadrada dentro de los márgenes de tolerancia para no ser excluida del art 14 de la ord 12.685, la multa se liquida como reglamentaria o antirreglamentaria?

La situación reglamentaria o antirreglamentaria se sigue evaluando de acuerdo con lo establecido en la ord 7279/76, ord 11.748 y demás normativas vigentes. Las situaciones antirreglamentarias según ord 7279/76 y otras normativas vigentes se liquidan como multas antirreglamentarias.

14) Existe la posibilidad de contemplar lo ya abonado en concepto de derechos y multas dentro de la ord 12.685, cuando el trámite es rechazado en la misma y debe ser registrado el inmueble bajo la ord 7279/76, entendiéndose como un acto de buena fe del propietario?

Dichos reclamos deberán realizarlos a Hacienda por Mesa de Entrada Única.

15) Si se abonó mal la multa y/o derechos, se dará de baja el trámite o se permite que se abone la diferencia?

La liquidación incorrecta de derechos y/o multas no es motivo para dar de baja el trámite. El Verificador de Obra asignado realizará todas las verificaciones de las liquidaciones, y remitirá informe y Acta de infracción al Tribunal de Faltas. Este último organismo notificará de cualquier diferencia que hubiera.