



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

2023 | 450° Aniversario de la Fundación de Santa Fe de la Vera Cruz
40° Aniversario de la Restauración de la Democracia.

RESOLUCIÓN N° 08 / 2023 -

SANTA FE DE LA VERA CRUZ, 11 de septiembre de 2023.

VISTO:

La Ordenanza N° 12.783 sancionada el 28 de septiembre de 2021, y;

CONSIDERANDO:

Que, el nuevo Código de Habitabilidad en su Capítulo II distingue las obras de acuerdo a su escala, a sus particularidades y al tipo de intervención;

Que, en la clasificación de las "obras por su escala", se distinguen éstas, por su complejidad, en: obras menores, obras medias, obras mayores, obras de gran escala y obras de magnitud especial;

Que, la Resolución N°02/2023 de fecha 01/04/2023 motivó el surgimiento del Permiso Ágil para obras de escala Menor con destino a vivienda individual, cuya adhesión ha sido ampliamente aceptada por parte de la matrícula profesional, permitiendo así registrar desde su puesta en vigencia, el otorgamiento de un permiso de obra cada 48 hs.

Que el Permiso Ágil para obra de escala menor posee una limitación en cuanto al "destino", el cual se reduce a "vivienda individual", siendo sumamente necesario ampliar el mismo a fin de ofrecer mayores soluciones a múltiples demandas que recibimos a diario en esta Secretaría.

Que asimismo, en los trámites de permiso de obra, las obras de escala media y mayor resultan ser las categorías con mayor recurrencia -luego de la escala menor- ; siendo los destinos más frecuentes las viviendas unifamiliares, colectivas y locales comerciales.

Que, según lo normado en el Artículo 13 Inciso "b" de la Ordenanza N° 12.783, se entiende por obras de Escala Media a las *"obras nuevas o de demolición de entre 200 m2 y 1.500 m2 de superficie cubierta y semicubierta o hasta doce (12) pisos o modificaciones y/o ampliaciones sobre preexistencias en las que resulte una superficie cubierta y semicubierta total de entre 200 m2 y 1.500 m2 o una edificación de hasta doce (12) pisos"*, y el inciso "c" del artículo antes mencionado expresa *"Obra Mayor, Se trata de obras nuevas o de demolición de entre 1.500 m2 y 3.500 m2 de superficie cubierta y semicubierta o hasta doce (12) pisos, modificaciones y/o ampliaciones sobre preexistencias en las que resulte una superficie cubierta y semicubierta total de entre 1.500 m2 y 3.500 m2 o una edificación de hasta doce (12) pisos"*.

Que, estas clasificaciones posibilitan al Municipio la simplificación de los requisitos y procedimientos administrativos para tramitar permisos de obra con el propósito de agilizar los procedimientos, garantizando así una resolución expeditiva de los trámites;

Que, el contexto inflacionario actual torna muy dificultosa la proyección de obras en el corto,



RESOLUCIÓN N° 08/2023

mediano y largo plazo, obstaculizando el acceso a la vivienda individual, colectiva, y el desarrollo de la actividad económica de la construcción, promoviendo, en consecuencia, la informalidad y acrecentando los riesgos en obras;

Que, el Estado debe velar por acercar herramientas que faciliten y promuevan el desarrollo de la industria de la construcción y, de esta manera fomentar la formalidad de las edificaciones;

Que, en el mismo sentido, su artículo 10° establece entre sus principios rectores que "la Autendad de Aplicación y toda área del Departamento Ejecutivo Municipal que intervenga en las tramitaciones vinculadas a la presente Ordenanza deben adoptar las medidas que tiendan a la celeridad, economía, sencillez y eficacia del trámite, garantizando los principios rectores de interpretación favorable al peticionante en caso de duda, unidad inescindible del trámite, pronunciamiento expreso, actuación e impulsión de oficio, colaboración...";

Que como ya se mencionó, la Resolución N°02/2023 que instituyó el "Permiso Ágil" como un procedimiento de carácter opcional al permiso de obra tradicional, el que tuvo una gran adhesión entre los usuarios, acelerando los tiempos de otorgamiento de los trámites y abreviando la distancia de la Administración y los profesionales, creando nuevos canales de comunicación más efectivos.

Que por todo lo expuesto, resulta necesario extender el procedimiento denominado "Permiso Ágil" a otros destinos y escalas de obra en las que se pretenda ejecutar una obra nueva, ampliación y/o reforma o modificación, documentación y demolición parcial del inmueble; de carácter optativo y con idénticos requisitos que los previstos en la tramitación actual, debiendo firmar el profesional y el propietario una declaración jurada, y cuyo tiempo de emisión sea significativamente menor al permiso convencional;

Por ello;

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE

RESUELVE:

Art. 1°: Modificar el primer párrafo del art. 1° de la Resolución 02/2023, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Otorgar el Permiso de Obra Ágil a aquellas construcciones que encuadren en la categoría de obra menor del Art. 13 Inc. "a" de la Ordenanza N° 12.783, cuya intervención sea obra nueva, ampliación, reforma/modificación, documentación y demolición parcial, en tanto se encuentren acreditados los requisitos exigidos por el Artículo 18 de dicha norma y siempre que el destino de las construcciones no sea salud y afines, actividades industriales, usos peligrosos y usos con



RESOLUCIÓN N° 08 / 2023 -

posibles conflictos ambientales.”

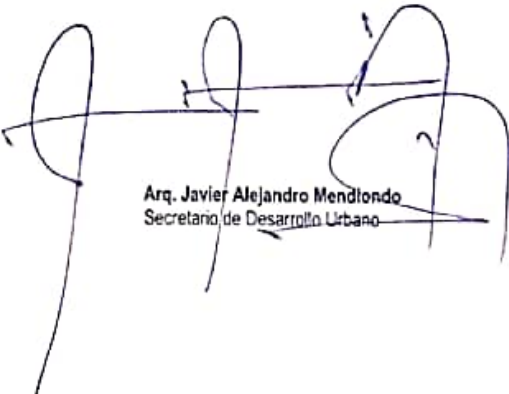
Art. 2°: Otorgar el Permiso de Obra Ágil para aquellas construcciones que se encuadren en la categoría de obra media y mayor del Art. 13 Inc. “b y c” de la Ordenanza N° 12.783, cuya intervención sea obra nueva, ampliación y reforma/modificación, en tanto se encuentren acreditados los requisitos exigidos por el Artículo 18 de dicha norma y siempre que:

- a) Se respeten los indicadores urbanísticos, los retiros, y las cotas de nivel indicadas para el Distrito, todo de acuerdo a lo previsto en la Ordenanza N° 11.748 o aquella que la sustituya.
- b) Las obras a ejecutar no se localicen en afectaciones al dominio público.
- c) El inmueble no se encuentre sometido al Régimen de Propiedad Horizontal regulado en el Art. 2037 ss y cc del Código Civil y Comercial .
- d) Se abonen los tributos correspondientes (Art. 22 Ordenanza N° 12.783).
- e) El inmueble se encuentre excluido del Catálogo de Bienes del Patrimonio Urbano Arquitectónico según lo normado por la Ordenanza N° 12.784.
- f) La parcela objeto del trámite no se localice en los siguientes distritos del ROU: I -Industrial, PT - Parque Tecnológico, EE - Equipamiento Especial, UF 1 - Terrenos Fiscales, UF 2 - Terrenos Privados, EV 1 -Espacio Verde Público, EV 2 - Espacio Verde Ribereño, EV3 - Espacio Verde Público con Equipamiento, RUA - Rural Anegadizo, ZSH - Zona Seguridad Hídrica, El - Especial de islas y frentes fluviales.
- g) Para el supuesto que la parcela se localice dentro del distrito CP -Distrito Puerto-, se deberá cumplimentar con los requisitos previstos en el Art. 95 de la Ord. N° 11.748, como el visado previo.
- h) Los inmuebles o parcelas que no posean cordón cuneta y los ubicados en el Distrito R7 y R8 del ROU, adjunten la correspondiente Boleta de Nivel.
- i) El destino de las construcciones no sea:
 1. Salud y afines.
 2. Actividades industriales (Art. 47 y 48 ROU).
 3. Usos peligrosos.
 4. Usos con posibles conflictos ambientales.
- j) En caso de corresponder, se deberá tramitar de manera previa al inicio del trámite de permiso de obra, los requisitos especiales exigidos en la Ordenanza N°12.783 como ser estudio de suelo art. 201; provisión de servicios art. 21; certificado de factibilidad de Gran Proyecto Urbano art. 24; así como todas aquellas condiciones exigidas de acuerdo a la escala y tipo de obra.



RESOLUCIÓN N° 08 / 2023 -

- Art. 3°: El profesional deberá acreditar la identificación catastral del inmueble mediante la presentación de la mensura y/o el reporte catastral, y certificado de antecedentes edilicios que posea una antigüedad menor a 5 años desde su fecha de emisión.
- Art. 4°: La constancia de otorgamiento del Permiso Ágil queda sujeta a la suscripción por parte del profesional y propietario del "Formulario de declaración jurada de Permiso Ágil", formato que como Anexo se adjunta e integra la presente.
- Art. 5°: Con posterioridad al otorgamiento de la Constancia de Permiso Ágil, la autoridad de aplicación deberá analizar la documentación ingresada y, en su caso, podrá observar, corregir y/o solicitar nuevas presentaciones, en concordancia con las exigencias de la normativa vigente.
- Art. 6°: Las correcciones y/o nuevas presentaciones a las que hace mención el artículo precedente deberán ser cumplimentadas por el profesional en un plazo máximo de ciento cincuenta días (150) días contados desde el otorgamiento de las mismas bajo apercibimiento de considerarse la obra en contravención con la consiguiente posibilidad de paralización y la aplicación de las sanciones al profesional interviniente previstas en el Art. 48° ss y cc. de la Ordenanza N° 12.783.
- Art. 7°: El presente Permiso Ágil será aplicable a los trámites iniciados desde la puesta en vigencia del Código de Habitabilidad Ordenanza N° 12.783 - 1° de marzo de 2022 -, pudiendo los titulares de las solicitudes que aún no fueron otorgadas optar por este nuevo procedimiento, siempre que se cumplimente con los requisitos exigidos en los Artículos 2° a 4° de la presente.
- Art. 8°: Remitir copia de la presente a la Dirección de Habitabilidad para su conocimiento, implementación y notificaciones pertinentes al personal de la Dirección y a los distintos Colegios Profesionales. Cumplido, archivar.



Arq. Javier Alejandro Mendonzo
Secretario de Desarrollo Urbano



RESOLUCIÓN N° 08/2023-

ANEXO

FORMULARIO DE DECLARACIÓN JURADA

"PERMISO ÁGIL"

| |
|--|
| Dirección del inmueble:..... |
| N° Padrón:..... |
| N° Solicitud Oficina Virtual:..... |
| Escala de obra:..... |
| Apellido y nombre del Propietario..... |
| D.N.I. N°..... |

Quienes suscribe D.N.I. N°..... con domicilio en de esta ciudad de, en carácter de profesional, N° de Matrícula....., se obliga a cumplimentar todas aquellas correcciones, observaciones, tramitaciones, acreditaciones, presentaciones, y/o cualquier otro requerimiento solicitado por la Dirección de Habitabilidad para el otorgamiento del Permiso de Obra (art. 17 Ordenanza N° 12.783), en los plazos indicados en el art. 5° de la Resolución N° 02/23 y art. 6° de la Resolución 07/23 de la Secretaría de Desarrollo Urbano bajo apercibimiento de considerarse la obra en contravención con la consiguiente posibilidad de paralización y la aplicación de las sanciones al profesional previstas en el art. 48° ss y cc. de la Ordenanza N° 12.783.

Mediante la presente declaro bajo juramento que la obra cumple en todos sus términos con el Código de Habitabilidad (Ordenanza N° 12.783); con los indicadores urbanísticos, los retiros, y las cotas de nivel indicadas para el distrito, de acuerdo a lo previsto en la Ordenanza N° 11.748.

Asimismo declaro que el inmueble no se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal, ni se localiza en afectaciones al dominio público, ni incluido en el catálogo de bienes del patrimonio urbano arquitectónico según lo normado por la Ordenanza N° 12.784.

Por último dejar aclarado que la parcela no se localiza dentro de los distritos: EE - Equipamiento Especial, UF 1 - Terrenos Fiscales, UF 2 - Terrenos Privados, EV 1 -Espacio Verde Público, EV 2 - Espacio Verde



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

2023 | 450° Aniversario de la Fundación de Santa Fe de la Vera Cruz
40° Aniversario de la Restauración de la Democracia

RESOLUCIÓN N° 08 / 2023 -

Ribereño, EV3 - Espacio Verde Público con Equipamiento, RUA - Rural Anegadizo, ZSH - Zona Seguridad Hidrica, PT - Parque Tecnológico, EI - Especial de islas y frentes fluviales.

Declaro asimismo que la construcción no será destinada a actividades vinculadas a salud y afines, actividades industriales (Art. 47 y 48 ROU), usos peligrosos, ni usos con posibles conflictos ambientales.

En cualquier instancia de la obra, la Secretaría de Desarrollo Urbano podrá mediante sus áreas técnicas realizar inspecciones (art. 277 de la Ordenanza N° 12.783), y en caso de detectarse incumplimiento normativo y/o falsedad de los datos declarados, la Municipalidad podrá paralizar la obra y aplicar las sanciones pecuniarias que correspondan, independientemente de las responsabilidades profesionales, civiles y penales que pudiera corresponder.

Firma de Propietarios:.....DNI N°:

Firma de Profesional/es:..... Matrícula N°:.....

La Normativa vigente sobre la materia se encuentra a disposición en <https://santafeciudad.gov.ar/secretaria-de-desarrollo-urbano/normativa-urbanistica/>