

	Ord. 7279/76	Nueva Ordenanza de Habitabilidad					
Clasificación de obras por escala	La categorización tiene que ver con particularidades de cada obra, no con escalas o tamaños.	Categorización de obras por escalas que permite mayor previsibilidad en las tramitaciones, fundamentalmente para la solicitud del permiso de obra.					
		"Obra menor" hasta 200m2 - pb y 1 piso.					
		"Obra media" entre 200 y 1500m2 - hasta 12 pisos.					
		"Obra mayor" entre 1500 y 3500m2 - hasta 12 pisos.					
		"Obra de gran escala" entre 3500 y 10000m2 - hasta 24 pisos.					
Clasificación de obra por sus particularidades	No estaba prevista.	Incluye categorías como: obras ejecutadas por el Estado, obras en inmuebles con valor patrimonial y reconoce la existencia de zonas que se encuentran en proceso de integración sociourbana y/o de producción social del hábitat, permitiendo al Ejecutivo establecer requerimientos diferenciados para estos casos.					
		Se diferencian las obras según se trate de obras de mantenimiento y reparación, veredas, intervenciones de menor envergadura en instalaciones eléctricas, reformas, ampliaciones, obra nueva, demoliciones. Esta categorización es importante para determinar qué autorización se debe tramitar: aviso de obras o permiso de obras y sus requisitos.					
			Clasificación por el tipo de intervención	No estaba prevista.			
					Procedimiento para solicitar permisos de obras	Establece los mismos requisitos para todo tipo de obras.	Establece requisitos generales para todas las obras (actualizando, por ejemplo, los derechos que se pueden acreditar sobre el inmueble para solicitar el permiso), y especiales según la categoría de obra.
							Para la obtención de un permiso de obra el trámite comienza con el ingreso de <b>todos</b> los requisitos, la planimetría para su evaluación conforme a normativa vigente y finaliza con la autorización para construir.
No existe la posibilidad de solicitar permiso de obras ejecutadas por etapa (hoy implica un permiso inicial y luego permisos de ampliación).	Se agrega la posibilidad de tramitar "obras por etapas" lo que permite obtener el final de obra - también por etapas- para, por ejemplo, escriturar departamentos, habilitar un negocio, etc.						
Hoy se estipula un plazo de 15 días para que el Departamento Ejecutivo Municipal otorgue respuesta a las tramitaciones iniciadas, cuestión que no se cumplimenta.	Sin establecer plazos específicos de respuesta para la administración, se establecieron principios rectores para el procedimiento administrativo para promover la celeridad, economía, sencillez y eficacia del trámite, la unidad inescindible del trámite, actuación e impulsión de oficio, colaboración, buena fe, entre otros. Asimismo, se promueve la digitalización.						
Obras construidas sin permiso o sin respetar los parámetros de la normativa vigente	El Certificado Final de obra se otorga en los casos en que se haya construido conforme a normativa vigente (con permiso o sin permiso pero habiendo pagado la multa correspondiente). Las infracciones se establecen sin distinguir por categorías de obra o gravedad del incumplimiento como ser el mayor aprovechamiento de indicadores urbanísticos.	Las infracciones pasan a diferenciarse de acuerdo a las categorías de obras y de acuerdo a si se hace mayor aprovechamiento de indicadores urbanísticos o no. Se suma la posibilidad de otorgamiento de un "Certificado de Obra Habitable" para obras menores y medias que no cumplan con el 100% de los aspectos previstos en la normativa vigente pero que sí puedan acreditar el buen estado de estructuras e instalaciones, un plan de gestión de riesgos, buenas condiciones de ventilación y calidad del aire y una adecuada transitabilidad en el espacio público inmediato a la parcela.					
"Accesibilidad universal"	Las especificaciones respecto sistemas de protección a "personas discapacitadas" se plantean en un capítulo especial.	Se amplían las consideraciones y especificaciones desde una perspectiva de "accesibilidad universal" promoviendo el desplazamiento autónomo de todas las personas, como concepto integrador y transversal en todos los capítulos (ejemplo en puertas de ingresos a edificios, exigibilidad de módulos de estacionamiento accesibles, determinada cantidad de viviendas accesibles en determinadas escalas de obra, anchos de palier y pasillos).					
"Gestión de riesgos"	Sistemas de seguridad contra incendios, dimensionamiento y requisitos para construir medios de salida y escape, escaleras, cajas de escaleras y rampas.	Se plantea un importante avance para la gestión de riesgos tanto en las obras, como en el funcionamiento de los edificios de mayor escala, conforme a nuevos parámetros. Se implementan especificaciones técnicas conforme a normas IRAM y Cirso, que integran nuevos materiales, nuevas formas de diseño y mayores especificaciones para los usuarios de las edificaciones. Además, se incorporan los "Manuales de edificios" (exigibles para obras medias en adelante) que permitirán a quienes habiten las edificaciones tener conocimiento respecto a posibles riesgos y cómo actuar ante los mismos, uso y mantenimiento de las instalaciones y de la edificación en general.					

<b>Movilidad peatonal y espacio público adyacente a las edificaciones (veredas)</b>	Hoy no existe delimitación a la cantidad de espacio que ocupa una entrada vehicular ni uniformidad de criterios en relación a intervenciones en veredas (anchos y alturas de paso, ubicación de mercaderías, etc).	Se prioriza la seguridad peatonal permitiendo que las entradas vehiculares ocupen solo un cierto porcentaje de los frentes, no el 100%; de esta forma se fomenta la mixtura de usos en las plantas bajas de las edificaciones y consecuentemente una mejora en la seguridad y en la calidad del espacio público. Además, se buscan unificar criterios, tanto en lo referente a la ubicación de equipos de climatización o salientes en fachadas, como en los procesos de ejecución de una obra, estableciendo una "zona libre de riesgo" que permite transitabilidad peatonal segura.
<b>Espacios de expansión privada</b>	En viviendas colectivas, la existencia o no de balcones depende de decisiones de cada proyectista (sin exigibilidad de dimensiones mínimas).	A modo general, se pretende que toda unidad funcional con destino residencial tenga una expansión exterior de uso exclusivo que permita un uso polivalente, es decir un patio, terraza o balcón. Además, en lo que refiere a balcones de viviendas colectivas en altura, se exige que toda unidad habitacional tenga un balcón con dimensiones mínimas de tal forma que permita un uso más asemejable a un espacio interior (mínimo 1,50m de profundidad), en respuesta a situaciones coyunturales como la pandemia Covid 19.
<b>Estrategias ambientales de diseño pasivo</b>	Se exigen líneas de fondo que determinan fondos de manzana, de acuerdo a las profundidades de cada lote.	Se flexibiliza dicha disposición creando la Superficie de Interés Urbano (se agrega la posibilidad de dejar línea de fondo y, en consecuencia, fondos de manzana mínimos y el resto de superficie ser redistribuida en el terreno), permitiendo mejores modelos constructivos que garantizan mejor ventilación, mejor comportamiento ambiental y mejor la calidad de vida de quienes los habitan. Además, el poder llevar parte de esa superficie a los frentes mejora el espacio público y la seguridad ciudadana.

<b>Iluminación y ventilación de locales</b>	Los criterios están supeditados a si se trata de locales habitables, complementarios o si no requieren iluminación y ventilación natural; para cada caso se establecen cálculos de medidas de patios, aberturas y conductos; en el caso de locales que iluminan y ventilan a patios, los mismos nunca pueden tener un lado menor a 3,5m y deben permitir inscribir una circunferencia.	Se establecen criterios más prácticos que garantizan la iluminación y ventilación adecuada (se mantiene la distinción entre locales de permanencia y complementarios; las superficies y lados mínimos de los patios pasa a estar supeditada a las alturas o pisos en los que se encuentran dichos patios). Se admiten situaciones que hoy existen de hecho, como lo es la posibilidad de iluminar cenitalmente un espacio.
<b>Arbolado y vegetación urbanas - mitigación del riesgo hídrico</b>	Se exige que los balcones no superen los 2m de la línea municipal y que siempre exista una distancia de 50cm mínima entre la saliente y el cordón de vereda; se aceptan cuerpos cerrados en calles de 17m de ancho. Se exige que en veredas cuya profundidad sea igual o mayor a 2m, se deje un cierto % de suelo permeable ("Cinta Verde").	Se re-valoriza el arbolado urbano, prohibiendo los cuerpos cerrados fuera de las líneas municipales y los balcones solo se admiten saliendo de la línea municipal en veredas cuya profundidad sea igual o mayor a 4m.  Se mantiene la exigencia.
<b>Espacios de guarda y movilidad</b>	La cantidad de módulos vehiculares exigibles en viviendas colectivas está supeditada al tamaño de las unidades habitacionales y a la cantidad de las mismas; la cantidad de módulos de bicicletas está supeditada a la cantidad de los módulos vehiculares (1 módulo de bicicleta por cada módulo vehicular obligatorio).	La exigencia pasa a responder a criterios de movilidad sostenible: la cantidad de módulos vehiculares exigibles en viviendas colectivas está supeditada, en primer lugar, a los anchos y superficies de las parcelas y luego al tamaño de las unidades habitacionales y a la cantidad de las mismas; en cambio, la cantidad de módulos de bicicletas está supeditada a la cantidad de unidades habitacionales. Esto conforma una menor exigibilidad de módulos vehiculares y que la exigibilidad de módulos de bicicletas esté relacionada a la cantidad de posibles usuarios de las mismas. Se admite, además, que un cierto % de módulos vehiculares sean de tamaño menor en respuesta a nuevas diseños y ofertas.
<b>Estrategias ambientales puntuales en consonancia con los O. D.S.</b>	-	Promueve la Certificación o Etiquetado energético (Ord. 12745), no solo de viviendas sino de otro tipo de edificios.
	-	Incorpora sistemas de captación de energías renovables y/o alternativas.
	-	Posibilidad de incorporar sistemas de captación, tratamiento y reutilización de aguas grises.
	Promueve la utilización de cubiertas verdes. Obligatoriedad de incorporar sistemas de regulación de excedentes pluviales para obras nuevas, ampliaciones y/o documentaciones; en caso de ampliaciones, si la nueva superficie impermeable que se incorpora supera el 20% de la superficie existente, se calcula como si fuese obra nueva.	Se suman los jardines verticales.  Se mantiene la obligatoriedad de incorporar sistemas de regulación de excedentes pluviales para obras nuevas, ampliaciones y/o documentaciones, pero en caso de ampliaciones el criterio para determinar el volumen del dispositivo implica gradualidad de tal forma que la exigencia para una ampliación con preexistencia no sea la misma que para una obra nueva.
	Cestos de residuos en altura.	Además de los cestos de residuos en altura, se prevén estaciones de transferencia con contenedores de residuos para edificios de más de 20 unidades de vivienda y/o oficinas.
<b>Materiales y sistemas constructivos</b>	Solo son admisibles materiales y sistemas constructivos tradicionales; aunque de hecho se aceptan algunos sistemas constructivos no tradicionales que cuentan con Certificados de Aptitud Técnica (CAT), los mismos hoy no tienen marco normativo.	Admisión de materiales y sistemas constructivos no tradicionales que cuenten con CAT o alguna otra certificación formal a nivel regional emitida por entes con facultad en la materia (ejemplo UTN y LATMAT) y sistemas constructivos no tradicionales que utilizan la tierra cruda como material con especificaciones propias, en consonancia con evolución tecnológica y actualización constante en dicha materia.

<b>Plazos de caducidad de permiso de obra</b>	<p>No establece.</p>	<p>se establecen plazos de caducidad tanto para "permisos de obra" como para el "proyecto aprobado", "autorización de obras preliminares" y "grandes proyectos urbanos", lo cual brinda seguridad jurídica, reglas claras y trata de desalentar la persistencia de vacancias urbanas en la ciudad</p>
<b>Consulta, Revisión y Participación</b>	<p>No existía un órgano de consulta, revisión y participación.</p>	<p>Se crea como organismo de consulta y revisión la Comisión Municipal de Habitabilidad, integrada por dos (2) vocales por la Secretaría de Desarrollo Urbano; dos (2) vocales por la Comisión de Planeamiento del Honorable Concejo Municipal; un/a (1) vocal como representante de la Comisión Asesora Municipal de Discapacidad; un/a (1) vocal representante de la UNL, un/a (1) vocal representante de la UCSF, un/a (1) vocal representante de la UTN; un/a (1) vocal representante de los Colegios de: Arquitectos, de Profesionales de la Ingeniería Civil y de Maestros Mayores de Obra y Técnicos de Santa Fe; un/a (1) vocal representante de la Cámara Argentina de la Construcción; un/a (1) vocal representante del Cuerpo de Bomberos Zapadores de la Policía de Santa Fe. Estas representaciones serán a propuesta de las respectivas instituciones. Además, la presidencia de la comisión podrá convocar a representantes de otras áreas del Departamento Ejecutivo Municipal y/o instituciones u organizaciones vinculadas a la temática en caso de considerarlo pertinente por los temas a tratar en cada orden del día.</p>