

PREGUNTAS FRECUENTES

CHARLAS INFORMATIVAS SOBRE NUEVOS SISTEMA DE HABILITACIONES EN EL CONSEJO PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO (CPAU) Y EN EL CONSEJO PROFESIONAL DE INGENIERIA CIVIL (CPIC)

1. ¿Baños de personal en locales comerciales con acceso de público transitorio, deben ser siempre de discapacitados? **El art 3.5.1 a) del CE establece que aquellos locales a los que se les exija servicio mínimo de salubridad, deben contar al menos, con un baño accesible.**
2. Cómo se habilitarán rubros específicos que no figuran en el cuadro de usos, como algunos comercios minoristas y la parte de industrias que aún no aparece en el nuevo cuadro. **Los rubros surgen del Cuadro de Usos del Suelo N°3.3 del CUR, asimismo los rubros existentes se asimilaron a los vigentes por el Decreto 87/19. En cuanto a los rubros industriales, se encuentran Resolución 11/APRA/19 y en el Art. 3.12.1. Cuadro de Usos del Suelo Industrial del CUR.**
3. Seguirá existiendo el libro de actas en papel? **Si, El libro de actas continua**
4. En el nuevo sistema hay muchos rubros que no necesitan plano, por qué? **Los trámites de DDDR Automática y Sin Plano no requieren plano, conforme lo establecido en la Ley 6101, reglamentada por Resolución 84/19.**
5. Que son las licencias? **La licencia es el tipo de trámite para el desarrollo de las actividades económicas que necesitan la previa comprobación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa aplicable y el otorgamiento de la licencia para el inicio de su ejercicio, según Art. 13 Ley 6101.**
6. Específicamente, el rubro venta de panchos. Dónde no se necesita un local cocina conformado, porque se sigue encuadrando dentro de rotisería? **Entendemos que el rubro a solicitar seria 1.5 Alimentación en general y gastronomía, con el nuevo Código de Edificación la cocina podrá conformarse como un espacio para cocinar integrado al salón comedor, ver Art. 3.8.3 del Código de Edificación. Paralelamente se hará una consulta al Organismo Competente para encuadrar dicha actividad en el rubro exacto.**
7. Habilitación de usos relativos a Industria? **Se deben cargar con un código de la Resolución 11/APRA/19, y si no aparece, buscar el correspondiente en el cuadro de asimilación del Decreto 87/19.**
8. Transferencias y Ampliaciones. **Ver Anexo I de la Resolución 84/19, Capítulo V “Transmisión de la Autorización” y Capítulo VI “Redistribución de usos, ampliación y/o disminución de rubro y/o superficie de autorización de actividad económica”**
9. Hay o va a haber un Nomenclador de Habilitaciones, como históricamente lo hubo? **No, vale únicamente el Cuadro de Usos 3.3.2 y el de Asimilación por Decreto 87/19. Sin embargo en algunos casos (por ejemplo depósitos o Comercios minoristas) cuando sea**

necesario para la tramitación, se desplegará un sub-menú donde se podrá elegir un tipo de actividad.

10. La compatibilidad de la normativa anterior con respecto a la nueva y el efectivo acceso a esta información actualizada para poder ejercer la actividad con efectividad. **Ver Ley 6099, 6100 y 6101, con sus respectivas reglamentaciones.**
11. Necesito información sobre la vigencia de la normativa siguiente:
 - Ordenanza 35402 (10% de tolerancia en las medidas de locales) **Sí, continúa vigente, como siempre exclusivamente para medidas de locales. No para medios de salida, cálculo de capacidad por superficie y cubaje, ni para superficie máxima permitida en mixturas.**
 - Planos de antecedentes registrados con destino anteriores al año 1977. **Por ahora sigue vigente.**
 - Ley 962: declaración jurada de excepción, según resoluc 309 para edificios habilitados que no hubieran ampliado su superficie y preexistentes a la fecha de sanción de dicha ley. **La Ley 962 queda derogada como todo el anterior Código de Edificación. De todas formas el nuevo Código tiene similares requisitos de accesibilidad, y un artículo de excepciones en edificios preexistentes, el 2.1.8.1 que es equivalente al anterior 11.4.2.5. Asimismo, la excepción se definirá vía reglamentación.**
12. Sigue vigente la resolución 309? **Si, se está trabajando en una nueva versión.**
13. Solicito información sobre locales destinados a telefonía celular, y con el tema de la ley de accesibilidad. el local tiene un escalón debería generar una rampa. **Todos los locales deben ser accesibles, siempre. Ver Art. 3.4 del Código de Edificación**
14. ¿Sigue vigente la ordenanza 35.402, correspondiente a las tolerancia del 10% medidas máximas y mínimas? **Sí, continúa vigente, como siempre exclusivamente para medidas de locales. No para medios de salida, cálculo de capacidad por superficie y cubaje, ni para superficie máxima permitida en mixturas,**
15. ¿Sigue vigente la ordenanza 40.905, correspondiente a superficie y lados mínimos de patios anteriores a 1977? **Por ahora sigue vigente.**
16. ¿Sigue vigente la ordenanza 46.625, correspondiente al depósito de 9m2 para envases vacíos? **Por el momento no hay ningún artículo que la modifique o se oponga.**
17. ¿Sigue vigente la ley 962, correspondiente a baños y acceso a discapacitados? ¿y las exenciones? **La Ley 962 queda derogada como todo el anterior Código de Edificación. De todas formas el nuevo Código tiene similares requisitos de accesibilidad, y un artículo de excepciones en edificios preexistentes, el 2.1.8.1 que es equivalente al anterior 11.4.2.5.**

18. ¿qué medida toman para el ancho del inodoro de discapacitado? ¿0.40m? no aparece en dibujo. **Ver 3.5.1.1.1 del Código de Edificación.**
19. ¿qué norma se utiliza para ventilar a patios de 16m² (código anterior 1977-2018), lado mínimo: 4m?, ¿existe norma?, ¿hoy no es posible ventilar a esos patios? **Ver Art. 6.4.4.2 “Espacio Urbano” del nuevo Código Urbanístico**
20. Según artículo del C.U: 6.4.4.5. Dimensiones de los Patios Verticales ¿cuál es el lado del patio vertical que tiene 4m como mínimo? el dibujo no es claro d'. **Hay 2 “d”, d es la medida del lado perpendicular a la L.O./L.E. (6m) y d' es la paralela a la L.O./L.E.(4m).**
21. ¿cuál es el lado mínimo de locales de 3º? **La reglamentación del Código de Edificación mediante RT-030301-020106-01 establece la clasificación de los locales, pero no aclara lado mínimo.**
22. ¿los baños de un comercio minorista lo puede utilizar el público en general sea ó no cliente? **En un comercio minorista no es requisito contar con baño para el público.**
23. ¿el lavadero de ropa en la modalidad de “autoservicio” a qué clase de local pertenece y cuál es su lado mínimo ó cual es la normativa? **Tercera Clase según Reglamento Técnico RT-030301-020106-01**
24. Según artículo 3.8.2.2.1. b. 2. :Cuando haya lugares para lavado, fraccionamiento, troceado o envasado de productos alimenticios se dispondrá de sectores independientes para operar con productos alimenticios elaborados o no elaborados ¿qué clase de local debe cumplir los sectores independientes ó que medidas mínimas? **Los sectores no son locales, por lo tanto en la medida que estén dentro de un local de tercera, podría haber varios con separaciones que no superen 1.80 m.**
25. Según artículo 3.8.3.2.c. Depósitos de mercadería: Los depósitos de materia prima empleada en la elaboración se deben ubicar independizados de la cuadra de elaboración y de otras dependencias. Debe haber por lo menos un depósito para la **materia prima** y otro para **envases vacíos y enseres....** ¿son dos ó tres depósitos? **Son dos**
26. Según artículo 3.8.3.a.1.....La cocina podrá conformarse como un espacio para cocinar integrado al salón comedor, debiendo contar con una campana conectada al ambiente exterior para la evacuación de humo, vapor, gases, y olores. El organismo competente podrá autorizar el reemplazo de la campana por un sistema de ventilación que cumpla igual finalidad...cual es la normativa si no está integrada al salón comedor? ¿que tipo de sistemas puede autorizar que cumpla igual finalidad? **Si el espacio para cocinar no está integrado al local, entonces debe tener cocina. Respecto de la segunda pregunta, se entiende que se refiere a una ventilación forzada. No obstante, siempre debe haber campana sobre el artefacto de cocción.**

27. ¿existe normativa para la cuadra de elaboración hasta dos personas? ó siempre debe cumplir como local de 3º? **Solo local de Tercera**
28. Según artículo 3.8.8.3. b. Salubridad: Cuando la superficie del salón destinado a la atención del público sea de hasta 200 m²:
1 inodoro y 1 lavabo.
Se debe exigir 1 servicio de salubridad para PcD para el público, según lo indicado en "Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje". ¿se puede hacer coincidir con los artefactos? ó deben ser dos baños. **Como el Art. 3.5.1 inciso j dice que los servicios de salubridad accesibles no son de uso exclusivo para PCD, se entiende que pueden coincidir con los normales para el público. En este caso habría un solo baño, pero especial.**
29. Según artículo 3.8.8.7.a.2. La dimensión mínima de un espacio de estacionamiento para bicicletas si se coloca en posición vertical sobre una pared, estructura o dispositivo mecánico es: Longitud mínima o altura libre **de 20 m**; Ancho mínimo de 0,60 m; Distancia mínima desde la pared de 1,20 m; aparentemente es un error 20m ¿cual sería la medida? **Esto lo debería consultar a la Autoridad de Aplicación del Código.**
30. Les escribo para consultarles como se realiza una transferencia de habilitación con el nuevo sistema. Es decir, poner la habilitación existente de un local a nombre de otra persona sin tener que iniciar una habilitación nueva. **Ver Capítulo V, Art. 34 del Anexo I de la Resolución 84 – AGC – 19.**
31. Donde obtenemos la Mixtura del local?? **De las planchetas del CUR.**
32. De requerirse la Consulta Previa al Consejo de Planeamiento Urbano, se puede hacer la Solicitud Responsable y mientras se aprueba la Consulta ejercer el comercio??? **En este caso es un requisito para el inicio del trámite por lo que no podrá ingresarse la solicitud hasta contar con la Consulta. Si la documentación presentada inicialmente resultare insuficiente se podrá disponer el rechazo del trámite.**
33. No va haber más intervención de los Escribanos?? **No**
34. De requerirse Impacto Ambiental, se puede hacer la Solicitud Responsable y mientras se aprueba la Consulta ejercer el comercio??? **En este caso es un requisito para el inicio del trámite por lo que no podrá ingresarse la solicitud.**
- 35.Cuál es el rubro del código actual para habilitar una lavandería automática por sistema de autoservicio (código anterior: 604262). Si se halla ubicada en un área de mixtura de usos 1, se requiere algo más que la presentación del RAC (ruidos)? **Por el Decreto 87/19 se asimila al 6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes. En Mixtura 1 va a hasta los 200m y no tiene ningún requisito adicional a los propios de la actividad.**

36. El depósito comercial sigue perteneciendo a una clase de local de tercera? **Dependiendo del tipo de depósito puede ser de 3ª o 4ª, ver Reglamento Técnico RT-030301-020106-01**
- 37.Cuál es el rubro del taller textil y en especial que se requiere si se encuentre ubicado en un área de mixtura de usos 1? **Alguno de los correspondientes al agrupamiento "FABRICACIÓN DE PRODUCTOS TEXTILES" del Decreto 85/19 (Reglamentación de la Ley 2216). De no encontrar exactamente la actividad, ver el Cuadro de Asimilación, Anexo I del Decreto 87/19. Tener en cuenta además que ahora existe el rubro 6.2.22. Taller productivo anexo a vivienda. Respecto de la Mixtura 1, se requiere consulta a la DGIUR, como antes en los distritos R1.**
38. Qué locales comerciales (además de los requeridos en el anterior código) se solicita un baño para discapacitados? **Vale el Art. 3.5.1 del CE inciso a: "Aquellos locales a los que se les exija servicio mínimo de salubridad, deben contar al menos, con un baño accesible"**
39. ¿Cuál es el procedimiento para declarar a dos titularidades (humanas o jurídicas) que realicen la actividad en un predio? (anteriormente el SSIT permitía la carga de múltiples titulares) **El sistema permite cargar múltiples titulares, se adjunta instructivo SSIT.**
40. El art. 11 de la Resolución 84-AGC-2019 hace referencia a que "la inscripción en el impuesto de los IIBB del solicitante será validada por la AGIP", dicha validación ¿Cómo es dicha validación? **Dicha validación es automática.**
41. El art. 22 inciso a) de la Resolución 84-AGC-2019, hace referencia a que para la Declaración Responsable Automática el inmueble no debe encontrarse en zonas especiales, ni en las zonas establecidas en el cuadro 3.3.2. de la Ley 6099, las cuales abarcan los distritos de mixtura 1,2,3,4 (o sea todos); ¿Por lo tanto, en que zonas se permitiría la Declaración Responsable Automática? **Dicha cuestión se trata de un error en el Anexo, se rectificará a la brevedad. La Declaración Responsable Automática puede iniciarse para las actividades con dicha referencia contempladas en el Anexo II de la Resolución 84/19, siempre que se cumpla con lo establecido en el Cuadro de Usos N°3.3.2 del Código Urbanístico para las distintas Mixturas.**
42. El art 22 de la Resolución 84-AGC-2019 habla de la eximición de las condiciones de accesibilidad. ¿Cómo será el procedimiento y la documentación requerida para solicitar dichas eximiciones? **Se definirá vía reglamentación, hoy vigente la Resolución 309.**
43. El art 34 de la Resolución 84-AGC-2019 habla sobre la Transmisión, y que aquellos inmuebles que tengan modificaciones con respecto a su habilitación original deberán adecuarse dentro de los 5 años, esta adecuación con que procedimiento se efectúa? **Capítulo IV, Art. 28 de la misma.**
44. El art. 43, inciso d) de la Resolución 84-AGC-2019 hace referencia a adjuntar el "plano original" en caso de redistribución de usos, considerando que en el plano original de la habilitación no se observan los sectores a distribuir, donde quedarán indicados los

sectores a redistribuir. **Se omitió incluir entre los requisitos el plano nuevo con los sectores a redistribuir.**

45. ¿Las transferencias de habilitación siguen requiriendo la intervención de escribanos y la actuación notarial? **No**
46. ¿Con mi usuario y clave TAD puedo cargar varias solicitudes de diferentes titulares? **Si, tiene que estar apoderado/autorizado por cada uno de ellos**
47. ¿Qué sucede con la resolución 309? ¿Se va a mantener vigente? **Se está trabajando en un reemplazo.**
48. ¿En un edificio de oficinas donde están habilitadas las oficinas, hace falta habilitar el edificio? O sea las partes comunes. **Si son oficinas independientes con diferentes titulares, no.**
49. ¿Qué pasa con los rubros de industria que no se podían cargar en la DDDR? **Se deben cargar con un código de la Resolución 11/APRA/19, y si no aparece, buscar el correspondiente en el cuadro de asimilación del Decreto 87/19**
50. En una Galería Habilitada tengo locales con 5 m2 a habilitar como se encuadra en el trámite. Se puede habilitar como comercio minorista? Los dueños de la Galería afirman que se puede hacer lo dicho por estar aprobada la habilitación de la Galería. **Si, sería un puesto dentro del vestíbulo o nave sin acceso de público. Ver Art. 3.8.2.2.5 3) del Código de Edificación**
51. En caso de revocatoria... que sucede con los plazos? **Es recurrible según DNU 1510/97 con los plazos que establece dicha norma. Mientras tanto el local se clausura en forma inmediata hasta que un recurso eventualmente sea aceptado o se inicie una nueva solicitud de autorización (una sola).**
52. Un centro Cultural Clase A hasta 150 personas cuando obtiene el QR puede funcionar hasta tener la habilitación definitiva? **Si, continúa vigente la Ley**
53. Cuando se inicie una habilitación nueva que requiera plano de ventilación mecánica / Incendio y este se demore en el registro, cuando tiempo hay para incorporarlo? y cuando se observe la incorporación? **Si el trámite requiere presentación de plano de incendio, la tramitación ante la DGROC debe estar finalizada, ya que es requisito presentarlo al inicio del trámite de Autorización de Actividad Económica. Si la documentación presentada inicialmente resultare insuficiente se podrá disponer el rechazo del trámite. Con relación al plano de ventilación mecánica, en caso de no incorporarlo, el trámite será observado y se otorgará un plazo 30 días para subsanar.**
54. La habilitación puede cargarse desde TAD (SSIT) del Profesional? **Si, pero tiene que estar apoderado por el titular.**

55. Como verificar, en caso de renovación, lo presentado por el anterior profesional? **Para habilitaciones anteriores, mediante el plano o la declaración jurada de conformación del local. Para nuevas autorizaciones, con el N° de solicitud SSIT.**
56. Permiso de Música, pool, registro de bar... cómo se procede? **De la misma forma que ahora. No son usos y por lo tanto no pueden entrar por SSIT. Por el momento se hará mediante nota por Expediente Electrónico.**
57. Los locales de Culto deben tramitar exención cuando ya poseen (habilitación) reconocimiento del Ministerio de Culto? **Deberán tramitar la exención.**
58. Con respecto a Impacto Ambiental, como se la categoría de cada rubro? Es decir, si es sin relevante, con relevante, etc... **Ver Resolución 11/APRA/19 y 72/APRA/19 que modifica particularmente la categorización del rubro 1.8.**
59. El Impacto Ambiental lo tramita el titular o el Profesional? **Consultar en Apra.**
60. La ED de trámites iniciados con el sistema anterior e interrumpidos sirve para seguirlos? **Si el trámite no sigue vigente debe iniciar uno nuevo lo que implica sacar una nueva encomienda**
61. Para habilitar un edificio de oficina donde las oficinas ya están habilitados por los inquilinos, hace falta presentar algún plano de obra aprobado? **Los edificios en sí no se habilitan, se autoriza cada unidad donde se desarrolle la actividad económica. Excepto que la unidad de uso (en este caso la Oficina) abarque a todo el edificio, con un solo titular.**
62. ¿qué documentos se deben presentar para pedir la excepción a la Ley 9652, respecto a tener en el local baño para discapacitados? Por ejemplo en restaurantes, oficina, consultorio médico. **Vale el Art. 2.1.8.1 del nuevo Código de Edificación. Se está trabajando en una reglamentación para su aplicación**
63. ¿Cómo se continúan los trámites del anterior sistema? Se abonaron los derechos y no se pudo generar el impacto SER. **Como ya funciona el sistema APRA, se puede sacar el certificado, hay que ver si se puede continuar por el mismo sistema con que comenzaron, aunque el rubro no coincida ya que el CAA saldría por el nuevo CUR mientras que los rubros a habilitar serían los correspondientes al antiguo. Esto dice la teoría, sobre la base del Art. 4º del Decreto 87/19 de asimilación. Si los sistemas no lo permiten habrá que empezar el trámite de nuevo.**
64. ¿Qué pasa con los expedientes en curso? **Las actuaciones en trámite continúan conforme la normativa de origen.**

65. En las licencias, se establecen plazos máximos para la resolución de trámites? (llevaban muchos meses) **No hay un plazo establecido. Dependerá de la demora de la subsanación de las intimaciones.**
66. Luego de la inspección, cómo sabemos cómo está el trámite... cómo continúa, no lo tiene que decir el comitente? **A través del propio sistema SSIT se podrá seguir la evolución del trámite.**
67. Las habilitaciones otorgadas anteriores al 2019 deben renovarse? **Si, a los 5 o 15 años según el tipo de actividad. Ver Título IV Ley 6101.**
68. Tratándose de Declaraciones Juradas, la incertidumbre que me queda es el grado de rigurosidad con que se harán las inspecciones. Es por el tema de sanciones a los profesionales y a los titulares. **Las inspecciones en primer lugar verificarán que los datos aportados sean veraces. Si se comprueban diferencias entre la documentación presentada y la realidad se intimará o revocará la autorización según sea la gravedad diferencia. Si, aparte, se comprueban deficiencias de funcionamiento se labrarán las actas de comprobación y se procederá como ante cualquier falta.**
69. Existe o existirá un nomenclador completo de rubros? **No, vale únicamente el Cuadro de Usos 3.3.2 y el de Asimilación por Decreto 87/19. Sin embargo en algunos casos (por ejemplo depósitos o Comercios minoristas) cuando sea necesario para la tramitación, se desplegará un sub-menú donde se podrá elegir un tipo de actividad.**
70. Qué sucede con locales ubicados con parcelas frentistas con otra zonificación que antes permitía su habilitación? **No existe transferencia de usos en deslinde de mixturas.**
71. Los institutos de enseñanzas académicas llevarán inspección previa? **No, son DRRR con planos.**