



07 OCT 2021

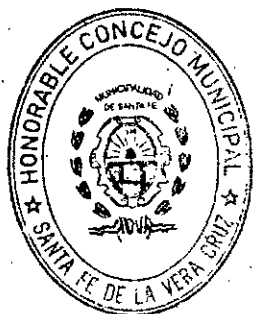
ORDENANZA Nº **12784**

Sólo se admite en edificios catalogados directamente los adosados a la piel del edificio, sin voladizo sobre la vía pública, ubicados en la parte superior de los vanos del edificio preferentemente como elementos vinílicos traslucidos sobre vidrios. Se permite el uso de logotipos y/o letras corpóreas individuales adosadas a la fachada, con o sin iluminación posterior.

- b) **Equipos de refrigeración:** Los equipos de refrigeración de los inmuebles catalogados deberán ubicarse preferentemente en azoteas, cuando esto no sea técnicamente posible se podrá evaluar su colocación en patios internos o fachadas secundarias. Cuando no exista otra posibilidad se podrán incorporar como excepción en la fachada del inmueble en un sector a definir previo visado patrimonial.
- c) **Extractores de humo:** Todo elemento de extracción de humos de establecimientos gastronómicos y/u otros usos que lo requieran, ubicados en edificios catalogados, bajo ninguna circunstancia podrá realizarse por la fachada. Este deberá extraerse por la cubierta y no deberá ser visible de la vía pública, ni tampoco comprometer estructuralmente el edificio. Siempre deberá primar el concepto de reversibilidad de la instalación a incorporar a un inmueble catalogado.
- d) **Toldos:** Todo elemento de control solar o pluvial a incorporar deberá integrarse armónicamente con la fachada original, respetando la morfología edilicia, acompañando ritmos, respetando medida de vanos o aberturas existentes. Deberán ser de tela, rebatibles sobre el plano de fachada, totalmente removibles en caso de cambio de uso, de un único color para toda la obra y nunca deberán destruir ornamentos o molduras en su colocación. Los mismos no podrán incluir publicidad de ningún tipo, sólo será permitido el logotipo del comercio que funcione en el inmueble. La autoridad de aplicación se reserva el derecho a

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Honorable Concejo Municipal





07 OCT 2021

ORDENANZA Nº 12784

exigir su retiro o recambio cuando por el transcurso del tiempo este presente un deterioro visible, un riesgo para el edificio a conservar o para la seguridad de los transeúntes.

CAPÍTULO III PROTECCIÓN INDIRECTA

Art. 35º: Definición y clasificación. Quedan alcanzados en el tipo de protección indirecta aquellos inmuebles cuya edificación no posee valor patrimonial en sí mismo, pero por integrar un conjunto de características urbano ambientales comunes deberán respetar los lineamientos previstos en el presente capítulo.

Los inmuebles con protección indirecta pueden ser aquellos que integran un tramo de preservación y los que son linderos frentistas a inmuebles catalogados con protección de monumento, integral o parcial, los cuales se considerarán piezas de articulación.

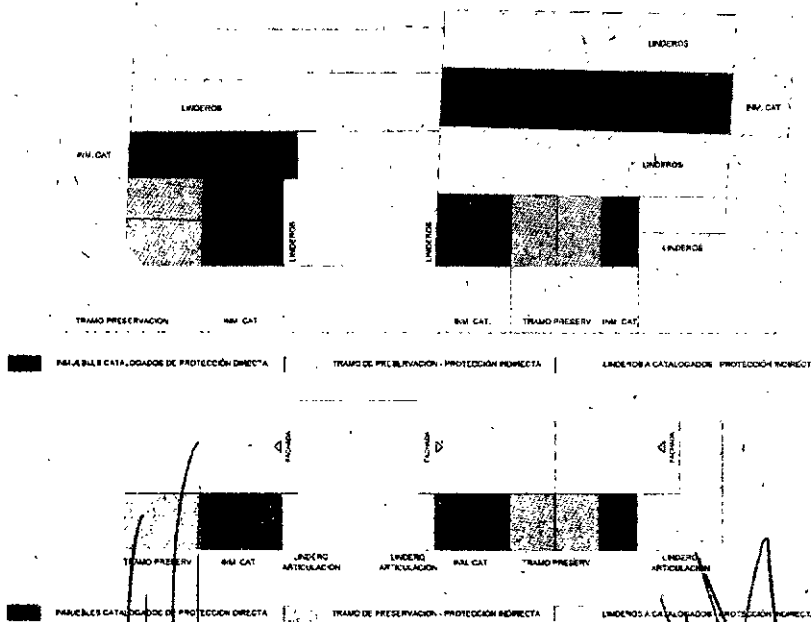
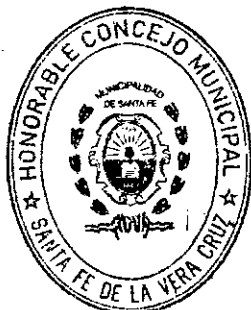


Figura 3: Tipos de protección indirecta

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



MUNICIPALIDAD		
CIUDAD DE SANTA FE		
SECRETARIA DE GOBIERNO		
07 OCT 2021		
HORA		
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONCEJO		



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE

ORDENANZA N° 12784

Art. 36°: Tramo de preservación. Se denomina tramo de preservación al fragmento entre dos o más inmuebles patrimoniales de protección directa en el cual se aplican lineamientos urbanos con el propósito de proteger los valores del paisaje urbano.

Los tramos de preservación se encuentran identificados en el Catálogo de bienes del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de Santa Fe.

Previo a toda intervención en inmuebles comprendidos en un tramo se deberá cumplimentar con el visado patrimonial.

Los inmuebles que no poseen protección directa dentro del tramo se podrán sustituir, pero la nueva edificación deberá adaptarse a la altura y/o el retiro dominante del tramo. Para el caso de edificios en altura, se deberá consolidar un basamento que se adapte a la altura y/o retiro del lindero catalogado. El retiro de la línea de edificación del cuerpo elevado se determinará a través de la autoridad de aplicación a los fines de preservar la relación escalar del tramo de preservación a proteger.

Los tramos de preservación se encuentran identificados en el Catálogo de bienes del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de Santa Fe que como Anexo I forma parte de la presente.

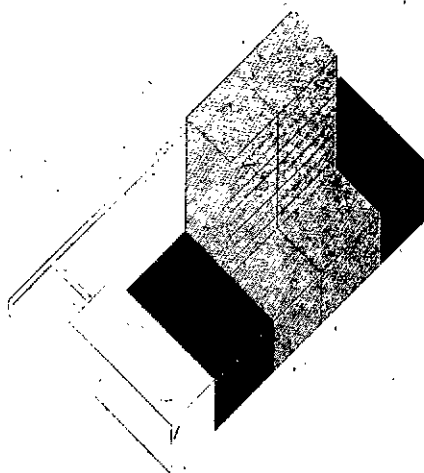
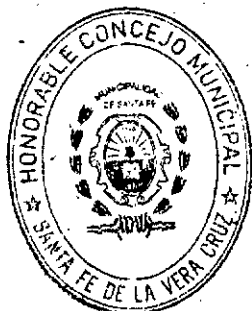


Figura 4: Ejemplo tramo de preservación

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

07 OCT 2021

HORA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL



ORDENANZA N° 12784

Art. 37°: Pieza de articulación – linderos. Se denomina pieza de articulación a todo inmueble lindero frentista a un inmueble catalogado de protección directa - monumento, integral o parcial - por tanto se deberá articular la relación entre el lindero patrimonial y la altura permitida por el Reglamento de Ordenamiento Urbano, Ordenanza N° 11.748, en el distrito al que pertenece.

Para ello, la pieza de articulación podrá tomar la altura admitida para el distrito en la parte de su lote lindante con un inmueble sin catalogar y en el sector lindante al inmueble catalogado deberá retirar toda nueva edificación que sobrepase la altura del catalogado intentando evitar la medianera hacia el mismo. En parcelas donde se dificulte la resolución tipológica debido a las dimensiones de las mismas la autoridad de aplicación podrá evaluar propuestas alternativas donde se articule la relación con el lindero catalogado de una forma no contradictoria con el valor del mismo.

Previo a toda intervención en estos inmuebles se deberá cumplimentar con el visado patrimonial.

Figura 5: Ejemplo pieza de articulación - lindero



MARIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

2021 – Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

07 OCT 2021

HORA

ORDENANZA Nº

12784

CAPÍTULO IV

ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Art. 38º: Definición y alcance. Las Áreas de Protección del Paisaje Urbano (APPU) son zonas urbanas, áreas de amortiguación, ámbitos, conjuntos o sitios que por su valor histórico, social, simbólico, cultural, paisajístico, urbano ambiental y/o arquitectónico, representan paisajes urbanos a preservar, mereciendo un estudio particularizado y una legislación urbanística particular.

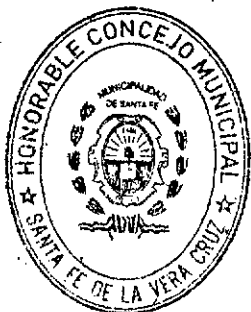
Art. 39º: Objetivos. La determinación de Áreas de Protección del Paisaje Urbano – APPU, se realizará con los siguientes objetivos:

- a) Establecer condiciones de regulación urbanística, edificabilidad, altura máxima, altura de basamento, retiros a linderos, retiros de frente, división del suelo, restricción de usos, cartelería, publicidad, y toda disposición urbanística que se considere necesaria para la conservación de las cualidades del paisaje urbano a preservar.
- b) Regular tipos de protección y grados de intervención para los inmuebles incluidos dentro de las APPU a los fines de proteger las características que le dan valor y significado al área.
- c) Definir parámetros de intervención y determinar que los inmuebles comprendidos en el área deben cumplimentar con el visado patrimonial previo a toda intervención edilicia, tramitación de permisos de obra.
- d) Identificar estas áreas como factibles de "Programas Especiales de Patrimonio Urbano" con financiamiento municipal, externo o proveniente del Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio de la Ciudad.

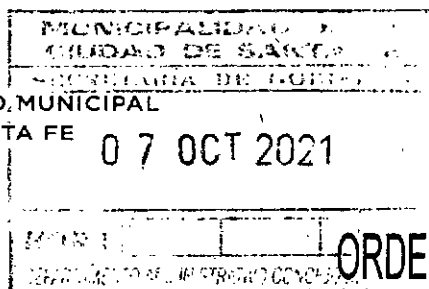
Art. 40º: Procedimiento de creación. La propuesta de creación de un Área de Protección del Paisaje Urbano puede ser iniciada por el Departamento Ejecutivo Municipal, por la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico,

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE



ORDENANZA Nº 12784

por el Honorable Concejo Municipal o por un grupo de vecinos y/o organizaciones que tengan un interés legítimo.

La iniciativa será evaluada por la autoridad de aplicación, a través de sus oficinas competentes. Para ello, se deberá realizar un estudio integral del área pudiendo incluir los informes de las áreas técnicas que considere necesarias como también dictámenes expertos. El estudio integral deberá ser presentado ante la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico la cual deberá emitir su dictamen.

Posteriormente a la intervención de la Comisión, la propuesta será presentada a la comunidad que habita en el área delimitada, mediante mecanismo de participación ciudadana convocada al efecto. Las opiniones u objeciones de los participantes no serán vinculantes.

Cumplimentado lo previsto precedentemente, la propuesta será remitida al Honorable Concejo Municipal para su tratamiento, junto con el estudio de significado, el dictamen de la comisión de patrimonio urbano arquitectónico y un resumen ejecutivo de la instancia participativa realizada y, en caso correspondiente, la aclaración o replanteo de las objeciones presentadas en la instancia participativa.

TITULO III

DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES Y DE GESTIÓN

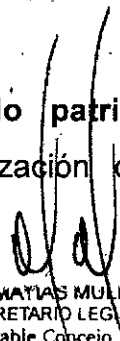
DEL PATRIMONIO URBANO CAPÍTULO I

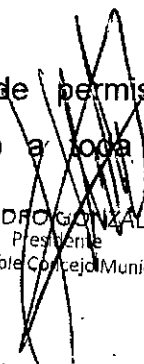
DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

SECCIÓN I

VISADO PATRIMONIAL

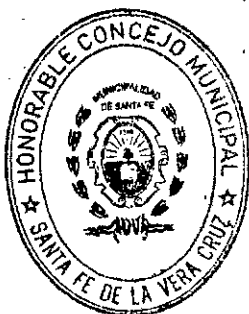
Art. 41º: Visado patrimonial. Para el otorgamiento de permiso de obra o autorización que pudiera corresponder, previo a toda intervención a


MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal


LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

2021 – Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE 07 OCT 2021



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONCEJAL

ORDENANZA N° 12784

- e) Evaluar el plan de restauración de inmuebles catalogados de protección directa que sean objeto de transferencia de edificabilidad potencial.
- f) Proponer la necesidad de intervención de la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico en los casos que la importancia del tema lo amerite.

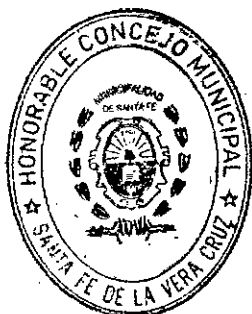
Art. 43°: Documentación. La autoridad de aplicación determinará las características y condiciones particulares que deberá reunir la documentación gráfica y escrita que sea necesaria para una correcta interpretación de propuestas para obtener las factibilidades y/o autorizaciones reguladas por la presente ordenanza, pudiéndose fijar por vía reglamentaria requisitos específicos en función de la categoría de catalogación del bien.

Art. 44°: Visado en inmuebles de protección indirecta. En inmuebles de protección indirecta solo será necesario el visado patrimonial ante una sustitución completa de lo edificado o cuando se realizaren ampliaciones que modifiquen la escala urbana de lo construido.

Art. 45°: Criterios de aplicación normativa. A los fines de posibilitar una correcta, integral y sustentable conservación del inmueble y/o una posible franqueabilidad o accesibilidad al mismo, facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a eximir a los inmuebles catalogados de protección directa del estricto cumplimiento de las disposiciones normativas edilicias y urbanísticas vigentes.

En propuestas de ampliación u obra nueva, en inmuebles catalogados de protección directa, lo dispuesto precedentemente será aplicable a los fines de lograr que la obra nueva se integre de una manera más armónica con el sector a conservar.

Art. 46°: Subdivisión o unificación de parcelas. Los trámites de subdivisión o unión de parcelas que involucren inmuebles catalogados de protección



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

2021 - Año del Centenario del natalicio de Ariel Ramírez

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



07 OCT 2021

ORDENANZA Nº **12784**

La autoridad de aplicación evaluará la solicitud y en caso de corresponder resolverá la declaración de ruina con las siguientes consideraciones, según corresponda:

- a) **Ruina total:** se habilita la demolición total y se propone su consecuente descatalogación.
- b) **Ruina Parcial:** se habilita la demolición parcial de los elementos identificados como en ruina y se propone su desglose en el catálogo, en el caso de que el inmueble esté formado por cuerpos con independencia constructiva o funcional, identificando los elementos a demoler y catalogando los cuerpos a conservar; o bien se propone su modificación en el catálogo asignándole el grado de protección que le corresponda luego de su demolición parcial.

Art. 50º: Elementos de valor. En los casos de descatalogación y/o autorización de demolición total o parcial de un inmueble catalogado con protección directa, el Municipio podrá requerir la donación de elementos de valor para su conservación y/o reutilización en instituciones culturales u obra pública. Previa demolición la autoridad de aplicación podrá solicitar que sobre el inmueble se realice una documentación patrimonial. La documentación tendrá como objetivos la concientización y formación en la temática.

Art. 51º: Medidas precautorias. Desde el inicio del expediente de ruina y/o descatalogación y hasta que se resuelva, la persona titular dominial deberá adoptar medidas preventivas para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas, así como el deterioro del inmueble en cuestión. La declaración de ruina no exime a la titular dominial de las responsabilidades que pudieran corresponderle por negligencia en las obligaciones de conservación que correspondan.

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

