

| | |
|-----------------------------|--------------|
| MUNICIPALIDAD DE SANTA FE | |
| SECRETARÍA DE LEGISLATIVO | |
| 07 OCT 2021 | |
| HORA | ORDENANZA Nº |
| DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO | |

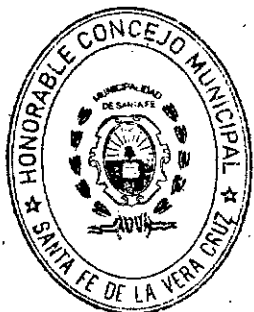


12784

**CAPÍTULO II HERRAMIENTAS
DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN**

Art. 52º: Instrumentos. El Departamento Ejecutivo Municipal promoverá los medios para el cumplimiento de los objetivos de la presente ordenanza, disponiendo para ello de los siguientes instrumentos:

- a) Asesoramiento técnico a la persona titular dominial, a través de sus representantes profesionales, en todas las intervenciones con el fin de proteger y conservar los bienes catalogados, por parte de la autoridad de aplicación;
- b) Exención temporal del pago de la Tasa General de Inmuebles para aquellos inmuebles que sean objeto de acciones de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración. Para ello se deberá formalizar el convenio de ayuda a la conservación patrimonial según artículo 54º;
- c) Eximición de disposiciones reglamentarias vigentes según artículo 45º;
- d) Los bienes inmuebles integrantes del catálogo de protección directa podrán ser objeto de programas especiales de patrimonio urbano que contemplen operaciones de conservación con aportes o financiamiento proveniente del Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio Urbano de la Ciudad;
- e) Fomento de padrinazgos o mecenazgos de empresas para mantenimiento de edificios, tramos y/o áreas;
- f) Transferencia de edificabilidad potencial mediante C.E.P.T.;
- g) Toda otra medida que tienda a incentivar o ayudar a las personas titulares dominiales de los inmuebles catalogados a la conservación del bien y esté dentro de las posibilidades presupuestarias y facultades legales del Departamento Ejecutivo Municipal



MATÍAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

2021 Honorable Concejo Municipal Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

07 OCT 2021

ORDENANZA Nº **12784**

El Departamento Ejecutivo Municipal, conforme al análisis particular y fundado en los informes correspondientes, podrá disponer en forma alternativa o acumulativa los incentivos y/o eximiciones establecidos en la presente.

SECCIÓN I**PROGRAMAS ESPECIALES Y CONVENIOS DE AYUDA**

Art. 53º: Programas especiales de patrimonio urbano. Se establecen como instrumentos de gestión los Programas Especiales de Patrimonio Urbano, los que podrán involucrar acciones de recuperación y puesta en valor de bienes catalogados de la ciudad, intervenciones en áreas de protección del paisaje urbano o en los entornos propios de los inmuebles catalogados.

También podrán implicar estudios particulares, actividades de difusión, capacitación y/o formación.

Los Programas Especiales de Patrimonio Urbano se determinarán por vía reglamentaria y serán elaborados por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de sus áreas técnicas, en relación a sus respectivas competencias.

Art. 54º: Convenio de ayuda a la conservación patrimonial. El convenio de ayuda a la conservación patrimonial es un instrumento de concertación entre el Departamento Ejecutivo Municipal y las personas titulares dominiales y/o las personas poseedoras o tenedoras de inmuebles que se encuentran catalogados de protección directa de monumento, integral o parcial a fin de implementar un incentivo que se traslade directamente a una inversión en tareas de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración del inmueble catalogado, que llevará a cabo la persona titular

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

ORDENANZA Nº



12784

dominial, con asesoramiento técnico municipal, con el objetivo de promover la preservación de los valores urbano-ambientales del mismo.

El convenio deberá fijar con precisión las tareas de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración a realizar en el bien y el tributo a eximir por el plazo de tiempo que corresponda.

Quedan excluidos de este beneficio quienes transfieran o hayan transferido la edificabilidad potencial de su inmueble. Asimismo, las parcelas que pertenezcan al Estado Nacional, Provincial o Municipal, sus entes autárquicos y descentralizados y/o empresas con algún tipo de participación estatal.

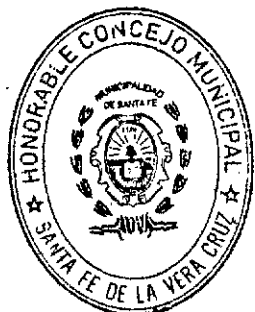
SECCIÓN II

FONDO ESPECIAL PARA LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO (FEPPU)

Art. 55°: Creación. Créase el Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio Urbano – FEPPU, de la Ciudad a los fines de solventar una política de defensa y conservación del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad, financiar los gastos que demandare la aplicación de la presente ordenanza, posibilitar financiamiento para la restauración de bienes catalogados o integrantes de un APPU, financiar los Programas Especiales de Patrimonio Urbano; financiar proyectos de salvaguarda del patrimonio cultural, organizar campañas de difusión, educación y/o concientización comunitaria sobre la importancia del mismo.

Art. 56°: Integración. El FEPPU se integrará con fondos provenientes de:

- Donaciones, legados, aportes nacionales e internacionales;
- Multas o sanciones aplicadas según esta norma;
- Los fondos provenientes de transferencias de edificabilidad potencial y todo otro concepto que se determine a tal fin;



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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

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

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE

| | |
|-------------------------------------|--|
| MUNICIPALIDAD DE SANTA FE | |
| 07 OCT 2021 | |
| HORA | |
| DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONCEJO | |



ORDENANZA N° 12784

- d) Aportes de padrinazgos de empresas o personas, programas de responsabilidad social empresarial u otros mecanismos de afectación voluntaria de fondos para defensa del patrimonio;
- e) Aquellos fondos que sean específicamente asignados a tal fin en las correspondientes Ordenanzas de presupuesto.

Art. 57°: Afectación específica. Se autoriza a la Secretaría de Hacienda a la creación de una cuenta de afectación específica bajo la denominación Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio Urbano – FEPPU.

SECCIÓN III EDIFICABILIDAD POTENCIAL TRANSFERIBLE

Art. 58°: Certificado de edificabilidad potencial transferible – CEPT. Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a autorizar la transferencia de Edificabilidad Potencial Transferible mediante la emisión de Certificados de Edificabilidad Potencial Transferible.

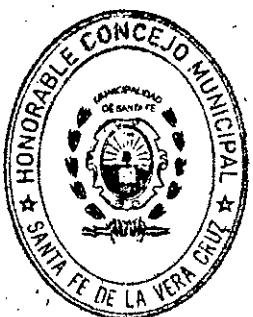
Art. 59°: Edificabilidad potencial transferible. La transferencia de edificabilidad potencial es un incentivo para la conservación integral de los bienes inmuebles con protección directa de monumento, integral o parcial, y para la conservación de los tramos de preservación de protección indirecta. Se entiende por edificabilidad potencial transferible aquella que resulta de la diferencia entre la edificabilidad asignada por el Factor de Ocupación Total Admitido para el distrito de zonificación que corresponda a la parcela objeto de protección y la sumatoria entre la superficie existente declarada y aquella superficie que resulte del grado de intervención, conforme a la presente normativa en caso que corresponda. La edificabilidad potencial transferible se expresa en metros cuadrados.

MATIAS MULLEN
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
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.





ORDENANZA N° 12784
7 MAR 2021

ORDENANZA N° 12784

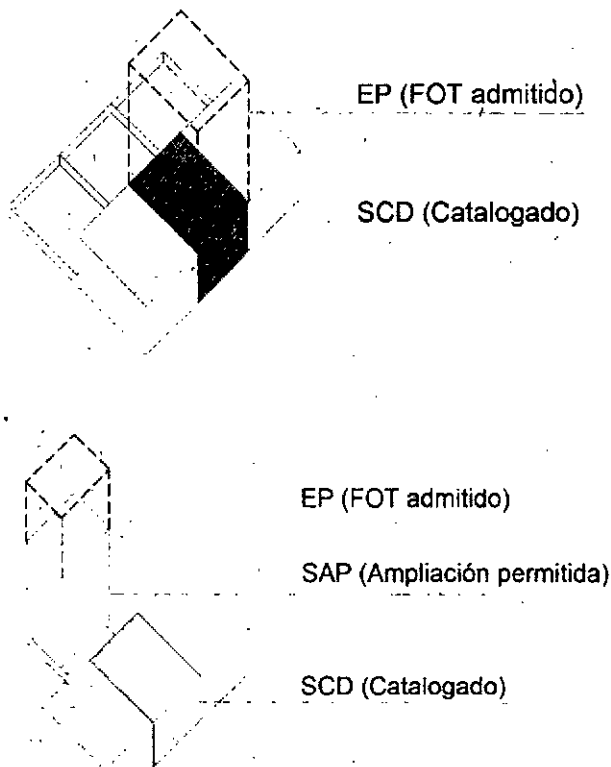


Figura 6: Ejemplos Edificabilidad Potencial Transferible.

$$EPT = FOT \cdot A - (SCD + SAP)$$

EPT: Edificabilidad

Potencial Transferible FOT

A: Factor de Ocupación

Total Admitido SCD:

Superficie Construida

Declarada SAP: Superficie
de Ampliación Permitida

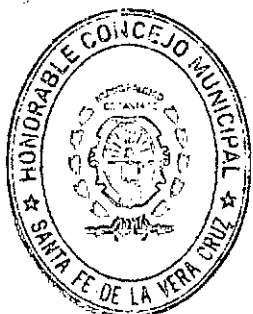
Art. 60°: Parcela emisora. Las parcelas emisoras de edificabilidad potencial podrán ser:

MAYRA WÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

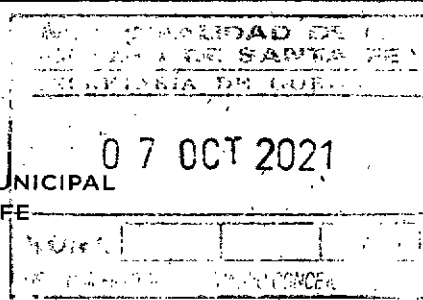
LEONARDO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

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



ORDENANZA Nº 12784

- a) Inmuebles catalogados de protección de monumento, integral o parcial donde, luego del visado patrimonial, no sea posible agotar la edificabilidad asignada por el distrito de zonificación (FOT admitido);
- b) Inmuebles catalogados de protección indirecta pertenecientes a un tramo de preservación donde se presente un proyecto de sustitución y luego del visado patrimonial, por razones dispuestas en esta norma, no fuera posible agotar la edificabilidad asignada por el distrito de zonificación (FOT admitido).

Art. 61º: Inmuebles con protección directa parcial. En inmuebles de protección directa parcial se evitará transferir la totalidad de la edificabilidad potencial evitando congelar la edificabilidad del inmueble, dejando una edificabilidad permitida para futuras ampliaciones menores. Para ello se aplicará a la Edificabilidad Potencial Transferible un porcentaje de reducción que será determinado en cada caso por la autoridad de aplicación.

EPT x EFT

EPT: Edificabilidad Potencial Transferible

EFT: Edificabilidad con Factibilidad de Transferir (Porcentaje del total)

Art. 62º: Linderos. En casos de parcelas linderas a inmuebles catalogados donde debido a las dimensiones de la parcela y las restricciones de articulación de la presente normativa, no sea posible agotar la edificabilidad potencial el Departamento Ejecutivo Municipal podrá evaluar su transferencia.

Art. 63º: Parcela receptora. La recepción de edificabilidad transferible por la aplicación del CEPT se podrá autorizar en tanto las parcelas receptoras cumplan con las siguientes condiciones:

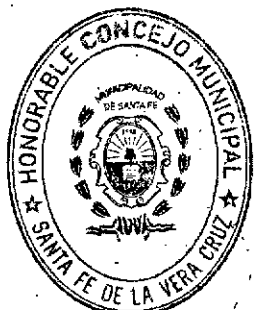
- a) La parcela receptora nunca podrá superar su superficie total edificable máxima del distrito de zonificación al que pertenece (FOT máximo);
- b) La parcela receptora deberá pertenecer a la misma zona inmobiliaria, definidas en ordenanza vigente, que la parcela emisora.

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

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

LEONORO BONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



07 OCT 2021



ORDENANZA Nº 12784

Art. 64º: Exclusiones. La aplicación del CEPT no se podrá autorizar en los siguientes casos:

- a) Cuando en la parcela receptora existan obras finalizadas o en construcción en contravención de la normativa vigente.
- b) Cuando la parcela emisora o receptora pertenezcan al Estado Nacional, Provincial o Municipal, sus entes autárquicos y descentralizados y/o empresas con algún tipo de participación estatal o aquellas parcelas que se encuentren exentas del pago de la tasa general de inmueble.
- c) Cuando la parcela emisora registre deudas por Tasa General de Inmueble y/o existieren multas impagas.
- d) Cuando la parcela emisora ya haya sido objeto de emisión de CEPT.
- e) Cuando la parcela receptora pertenezca a un Área de Protección del Paisaje Urbano.

Art. 65º: Procedimiento. En los casos de inmuebles catalogados de protección monumento; integral o parcial la transferencia de edificabilidad potencial se instrumentará mediante la emisión de Certificados de Edificabilidad Transferibles, a solicitud de la persona titular dominial del inmueble catalogado, previa suscripción de un convenio de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración.

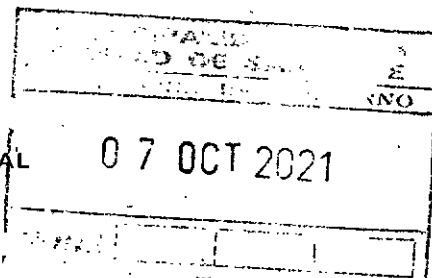
En los casos de inmuebles de protección indirecta (tramos de preservación) la transferencia de edificabilidad se instrumentará a solicitud de la persona titular dominial con posterioridad al permiso de obra en el cual no haya sido posible agotar la edificabilidad asignada por el distrito de zonificación.

Art. 66º: Convenio. Previo a la emisión de los certificados se deberá suscribir un convenio donde la persona titular dominial del inmueble asume el compromiso de proteger el bien catalogado y un plan de tareas de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración en el

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal





ORDENANZA N° 12784

inmueble emisor el cual deberá ser aprobado por la autoridad de aplicación.

El plan de tareas de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración se deberá iniciar conjuntamente con la firma del convenio y la emisión del Certificado de Edificabilidad Transferible y en el caso de que las obras no fueran necesarias al momento de cesión se adjuntará al compromiso un plan de trabajo en etapas.

Los convenios de transferencia de edificabilidad deberán registrarse en el Registro Público Municipal de Edificabilidad Potencial Transferible.

Art. 67°: Certificado de edificabilidad potencial transferible – CEPT. Una vez suscripto el convenio se emitirá el CEPT.

El CEPT se emitirá por única vez para cada parcela. La persona titular dominial podrá realizar cesiones de edificabilidad potencial transferible de forma total o parcial a las parcelas receptoras, hasta agotar la misma. La edificabilidad de la parcela emisora quedará reducida a la edificabilidad no transferida la cual quedará registrada en el registro público creado a tal fin.

Art. 68°: Registro público municipal de edificabilidad potencial transferible.

Créase el Registro Público Municipal de Edificabilidad Potencial Transferible a cargo de la Secretaría de Desarrollo urbano, que tendrá las siguientes funciones:

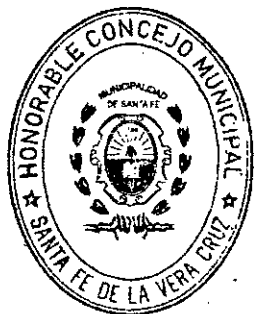
- Registrar los CEPT y sus respectivos convenios indicando el plazo de caducidad del mismo;
- Registrar las edificabilidades de las parcelas emisoras luego de aprobado el CEPT;
- Toda otra circunstancia que establezca la reglamentación.

TITULO IV

DISPOSICIONES SANCIONATORIAS

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Intendente
Honorable Concejo Municipal



07 OCT 2021



ORDENANZA N° 12784

Art. 69°: Disposiciones generales. Las infracciones corresponden a conductas contrarias a lo establecido en esta normativa, ya sea por acción u omisión, por parte de las personas titulares dominiales, las personas poseedoras, tenedoras del inmueble o profesionales responsables o intervinientes en obras.

A su vez, regirán las faltas e infracciones dispuestas en el Código de Habitabilidad, la Ordenanza N° 7.882 Reglamento de Infracciones y Penalizaciones y los Regímenes de Infracciones y Sanciones que correspondan a cada colegio profesional.

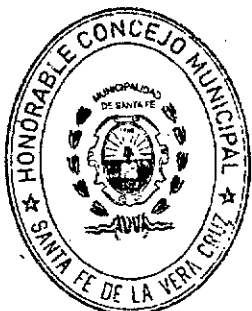
Asimismo, corresponderá el cese de la exención tributaria que se hubiera otorgado.

Art. 70°: Infracciones y sanciones:

- a) El incumplimiento del deber de conservación, preservación y/o mantenimiento de la integridad del inmueble catalogado será considerado un agravante a disponer por la autoridad de aplicación de entre un 50 y un 100 por ciento adicional a las multas previstas por el Código de Habitabilidad.
- b) El incumplimiento del compromiso de preservación, conservación y/o mantenimiento del inmueble catalogado asumido luego de otorgado el Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible será considerado un agravante a la sanción del inciso a).
- c) La realización de cualquier tipo de intervención sobre bienes inmuebles catalogados con incumplimiento de los trámites previstos en la presente ordenanza, será considerado un agravante para la aplicación de la sanción por obras en contravención prevista en el Código de Habitabilidad. La sanción se podrá incrementar entre un 50 y un 100 por ciento.

MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

07 OCT 2021



ORDENANZA Nº **12784**

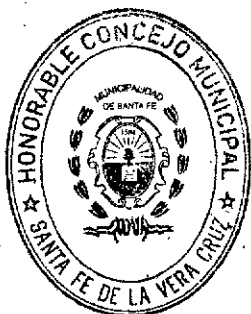
- d) En caso de demolición parcial, agregados no autorizados, modificaciones de fachada, ampliaciones y/o reformas internas que causen perjuicio a los valores patrimoniales fundamentales del bien catalogado, previa evaluación de las áreas de incumbencia, se dispondrá como sanción la obligación prioritaria de restituir las obras a su estado anterior.
- e) En caso de destrucción o demolición total sin autorización o abandono deliberado del inmueble hasta su ruina total, u otros daños parciales que impliquen la pérdida de los valores patrimoniales fundamentales del inmueble catalogado de **protección de monumento o integral**, se dispondrá como sanción una multa equivalente al valor pecuniario que significará la reconstrucción del objeto demolido. Asimismo, se dispondrá que la edificabilidad de la parcela queda limitada a la superficie cubierta que registrara el bien catalogado previo a su demolición o ruina.
- f) En caso de destrucción o demolición total sin autorización o abandono deliberado del inmueble hasta su ruina total, u otros daños parciales que impliquen la pérdida de los valores patrimoniales fundamentales del inmueble catalogado de **protección parcial o cautelar**, se dispondrá como sanción una multa equivalente al valor pecuniario que significara la reconstrucción del objeto demolido.

Art. 71º: Destino de lo recaudado. Todo monto de las sanciones impuestas se incorporará al Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio Urbano o podrá convertirse en la obligación de ejecutar obras de puesta en valor del patrimonio urbano arquitectónico de la Ciudad.

Art. 72º: Procedimiento. Será competencia del Tribunal de Faltas Municipal el juzgamiento de las infracciones prescriptas en la presente.

MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE 7 OCT. 2021



ORDENANZA N° 12784

La Secretaría de Desarrollo Urbano, por medio de los verificadores de obras, constará las infracciones y remitirá las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas.

TITULO V

DISPOSICIONES SUPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Art. 73°: Adecuación. Los propietarios de inmuebles catalogados que tengan instalados elementos accesorios o de publicidad previamente a la entrada en vigencia de la presente deben, en caso que corresponda, presentar proyectos de adecuación a lo dispuesto en la presente ante la autoridad de aplicación.

El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá la forma y modalidades en que, las personas alcanzadas, deberán dar cumplimiento al deber establecido en el párrafo precedente. A tales efectos preverá, en forma específica, plazos razonables para la presentación y ejecución de los proyectos.

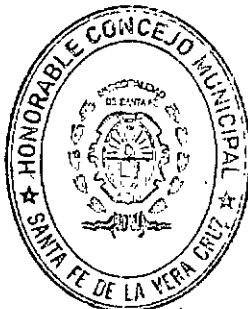
Art. 74°: Norma transitoria. Los proyectos de intervención, ampliación, obra nueva y demolición (total o parcial) de los inmuebles catalogados en la presente ordenanza que se encuentren en trámite ante la Secretaría de Desarrollo Urbano al momento de sanción de esta normativa, quedan sujetos a las disposiciones de la Ordenanza N° 10.115.

Art. 75°: Derogación. Deróguese la Ordenanza N° 10.115.

Art. 76°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 28 de septiembre de 2021.-

ROSARIO MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal



LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

Expte. DE-1208-01723079-8 (NI)

12-10-2021

PROMULGADA POR DECRETO N°: 00332
FECHA: 12-10-2021
DEPARTAMENTO LEGISLACIÓN MUNICIPAL