

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARIA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
HORA	
DEPARTAMENTO DE GOBIERNO	



ORDENANZA Nº **12783**

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA
VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

**CÓDIGO DE HABITABILIDAD
DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º al 4º

CAPÍTULO II: CONSULTA Y REVISIÓN

Art. 5º al 8º

TITULO II: DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

CAPITULO I: GENERALIDADES

Art. 9º al 12º

CAPITULO II: CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

Art. 13º al 15º

CAPITULO III: TRAMITACIONES

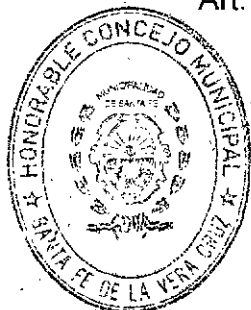
Art. 16º al 50º

TITULO III: DISPOSICIONES RELATIVAS AL PROYECTO DE OBRA

Art. 51º

CAPÍTULO I: INCIDENCIA EN EL ESPACIO URBANO

Art. 52º al 74º



MATIAS MULLEN
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Pres. dente
Honorable Concejo Municipal

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

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

HONORABLE CONCEJO MUNICIPALIDAD DE LA
DE LA CIUDAD DE SANTA FE



ORDENANZA N° 12783

CAPÍTULO II: PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Art. 75° al 76°

CAPÍTULO III: HABITABILIDAD

Art. 77° al 112°

CAPÍTULO IV: ACCESIBILIDAD Y CUIDADOS

Art. 113° al 151°

CAPÍTULO V: ESTRATEGIAS AMBIENTALES

Art. 152° al 170°

CAPÍTULO VI: SALUBRIDAD

Art. 171° al 219°

TITULO IV: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

CAPITULO I: GENERALIDADES

Art. 220° al 270°

CAPÍTULO I: OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

Art. 271° al 273°

CAPITULO II: OBRAS EN MAL ESTADO O EN PELIGRO DE RUINA

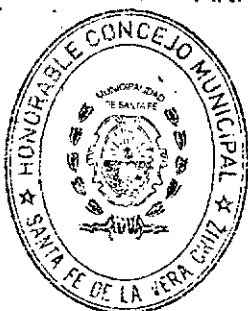
Art. 274° al 276°

CAPITULO III: FISCALIZACIÓN DE OBRAS

Art. 277° al 283°

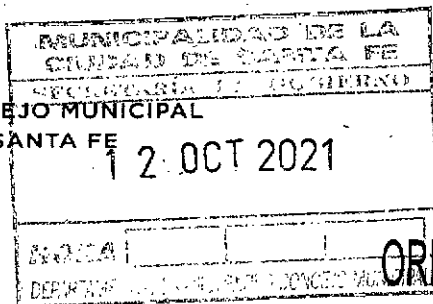
TITULO VI: DISPOSICIONES SUPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Art. 284° al 290°



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
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 GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA N° 12783

TÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

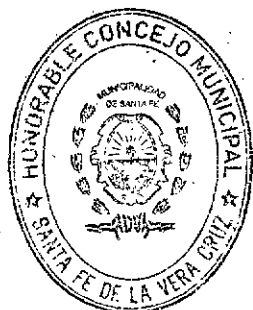
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º: Objeto. Las disposiciones de la presente norma rigen asuntos relacionados a las intervenciones edilicias en todas las parcelas de jurisdicción municipal. También atañen a la proyección de estas parcelas hacia el ámbito urbano inmediato y por lo tanto alcanzan a los espacios públicos como las veredas y las calles.

Art. 2º: Alcance. Esta norma se complementa con las disposiciones contenidas en los Reglamentos de Ordenamiento Urbano - Ordenanza N° 11.748, de Urbanizaciones y Subdivisiones - Ordenanza N° 7.677 y en el Código de Publicidad - Ordenanza N° 12.090. Todos aquellos aspectos urbanísticos no contemplados en la presente se regirán por lo establecido en la Ordenanza N° 11.748 y demás normas complementarias o las que en el futuro las reemplacen. Todos aquellos aspectos referentes a las subdivisiones y urbanizaciones no contempladas en la presente se regirán por lo establecido en la Ordenanza N° 7.677 y demás normas complementarias o las que en el futuro las reemplacen. Todos aquellos aspectos referentes a las intervenciones de carácter publicitario en el espacio público o susceptible de ser percibidos desde este y que no se encuentren contempladas en la presente, se regirán por lo establecido en la Ordenanza N° 12.090 y demás normas complementarias o las que en el futuro las reemplacen.

Art. 3º: Objetivos. La presente Ordenanza contiene las disposiciones de carácter general y los requisitos mínimos exigidos en las intervenciones edilicias de la Ciudad con el objetivo general de promover el desarrollo sostenible y mejorar la calidad de vida de las personas y en particular:

- Promover el derecho a la Ciudad y a la vivienda adecuada;
- Respetar el entorno urbano, su patrimonio arquitectónico y ambiental;



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.

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
HORA	
DEPARTAMENTO DE LA VERDE CRUZ	



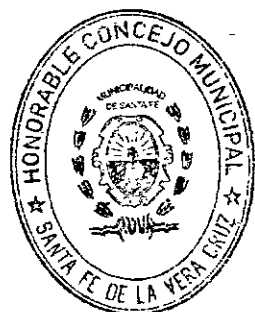
ORDENANZA Nº 12783

- c) Garantizar las condiciones de accesibilidad para todas las personas;
- d) Contar con espacios estables estructuralmente y seguros durante su uso o en situaciones de emergencia;
- e) Alcanzar condiciones adecuadas de habitabilidad, salubridad y funcionalidad;
- f) Implementar estrategias y acciones que minimicen los impactos ambientales, mejorando las condiciones de habitabilidad en concordancia con las disposiciones constitucionales, federales, provinciales y locales en materia ambiental;
- g) Respetar los principios para una política urbana sostenible, a saber: Principio de eficiencia constructiva; principio de eficiencia energética; principio de utilización racional del agua; principio de minimización de uso de materiales de construcción que contaminen el ambiente; principio de no regresión en materia de construcción sustentable; principio de maximización del uso de materiales no contaminantes en la construcción y planificación urbana;
- h) Reconocer y promover la producción social del hábitat.

Art. 4º: Autoridad de Aplicación. La autoridad de aplicación de las normas de la presente Ordenanza será la Secretaría de Desarrollo Urbano, o la que en el futuro la reemplace, quién deberá promover la coordinación y articulación de todas las áreas del Departamento Ejecutivo Municipal que tengan intervención en las tramitaciones vinculadas a la presente.

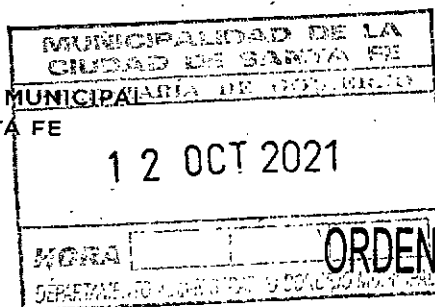
CAPÍTULO II CONSULTA Y REVISIÓN

Art. 5º: Comisión de Habitabilidad. Créase como organismo de consulta y revisión la Comisión Municipal de Habitabilidad, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Santa Fe o la que en el futuro la



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
2021 - Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez
Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



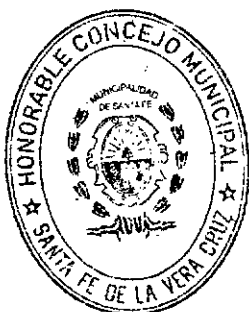
ORDENANZA Nº 12783

reemplace.

La Comisión es el órgano consultivo que representa un espacio en el cual estarán reunidas las voces involucradas en el proyecto y la construcción de los espacios habitables de la Ciudad. Este ámbito participativo representa un conjunto de miradas y enfoques sectoriales mediante la confluencia de saberes e intereses con el objetivo de garantizar el cuidado de la ciudadanía y el resguardo de sus derechos ambientales, de seguridad y de una vivienda adecuada. Su dictamen no será vinculante.

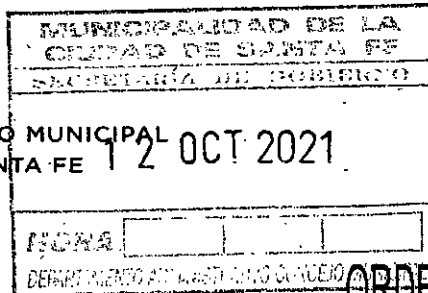
Art. 6º: Integración: La Comisión Municipal de Habitabilidad estará integrada por representantes de los sectores involucrados en el ámbito de la construcción respetando el principio de paridad de género y será presidida por un/a representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano. El quórum será de siete (7) integrantes. Se considerará válida una decisión con la mitad más uno de los presentes. Sus integrantes participarán de ad honorem y tendrá la siguiente composición:

- Dos (2) vocales por la Secretaría de Desarrollo Urbano, uno de los cuales ejercerá la presidencia;
- 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 Universidad Nacional del Litoral;
- Un/a (1) vocal representante de la Universidad Católica de Santa Fe;
- Un/a (1) vocal representante de la Universidad Tecnológica Nacional;
- Un/a (1) vocal representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe;
- Un/a (1) vocal representante del Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil de la Provincia de Santa Fe;



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
2021 Honorable Concejo Municipal Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez
Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA N° 12783

- i) Un/a (1) vocal representante del Colegio Profesional de Maestros Mayores de Obra y Técnicos de Santa Fe;
- j) Un/a (1) vocal representante de la Cámara Argentina de la Construcción;
- k) 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.

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.

Art. 7º: Mandatos. Las personas integrantes de la Comisión permanecerán en sus cargos por un período de dos (2) años, pudiendo ser reelectos. Las vocalías que representan al Honorable Concejo Municipal se renovarán toda vez que ese cuerpo se renueve.

Art. 8º: Facultades y Obligaciones:

- a) Emitir opinión toda vez que el Departamento Ejecutivo Municipal así lo requiera sobre cuestiones relacionadas con la presente normativa;
- b) Proponer las actualizaciones o modificaciones a la presente normativa que considere apropiadas; conforme los cambios en los modos de habitar o innovaciones constructivas;
- c) Dirigirse a las reparticiones municipales, provinciales y/o nacionales, a las empresas de servicios públicos o cualquier organismo privado, a los efectos de requerir cualquier información necesaria para el cumplimiento de su cometido;
- d) Elevar al Honorable Concejo Municipal un informe anual con una memoria de todas las actuaciones.



MATIAS MOLLER
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

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
HORA	
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL	



ORDENANZA Nº **12783**

TITULO II

DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

CAPÍTULO I

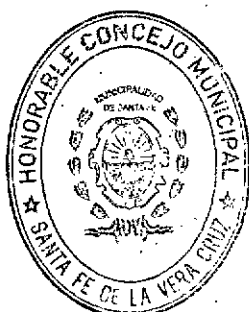
GENERALIDADES

Art. 9º: Procedimiento. Previo a una intervención edilicia se deberá realizar un aviso de obras o tramitar autorización y/o permiso de obras según tipo de intervención y escala de las obras, conforme lo previsto en los artículos siguientes.

Art. 10º: Principios Rectores. La Autoridad 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, buena fe, debido procedimiento previo, juridicidad, verdad jurídica objetiva, debido proceso adjetivo y tutela administrativa efectiva.

Art. 11º: Expediente Administrativo. Se entiende por expediente administrativo al conjunto ordenado de documentos y/o archivos mediante los cuales se acreditan los requisitos enunciados en los artículos siguientes y las actuaciones que sirven de antecedentes y fundamentos a los actos administrativos mediante los cuales se resuelve la aprobación o rechazo de las solicitudes, así como las diligencias encaminadas a ejecutarlos. Se promoverá la digitalización de los expedientes, documentos y tramitaciones.

La identificación inicial de un expediente se conserva a través de las actuaciones sucesivas, cualesquiera sean los órganos u organismos municipales que intervengan en el trámite iniciado, debiendo referenciarse

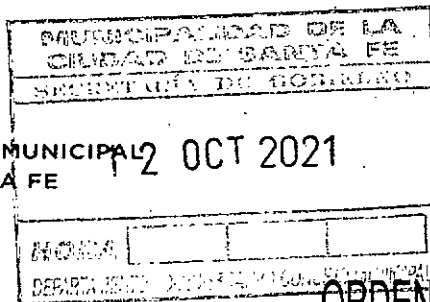


MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

2021 - Honorable 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

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA N° **12783**

cada intervención por escrito e indicación de la fecha respectiva.

Art. 12º: Personas autorizadas. Según la escala de la obra y el tipo de intervención, podrán tramitar avisos, permisos y/o autorización de obras y ejecutarlas:

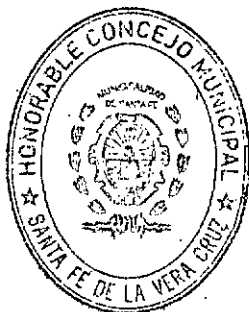
- a) Persona que acredite su derecho real, personal o autorización a intervenir sobre la parcela representada por profesionales conforme a los roles determinados en la presente;
- b) Profesionales intervinientes en los roles de proyectista, calculista, director/a de obra, representante técnico y representante de higiene y seguridad en la obra;
- c) La Constructora/demoledora: Entendiendo como tal a la persona humana o jurídica que asume las responsabilidades emergentes de la ejecución material de la obra. En caso de no ser profesional habilitado/a, deberá asignar representante técnico/a.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

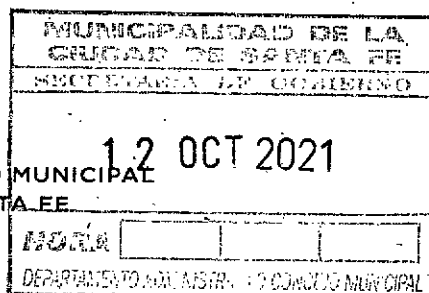
Art. 13º: Por su escala. Las obras se clasifican de acuerdo a su escala de la siguiente manera:

- a) Obra Menor: Se trata de obras nuevas o de demolición de hasta 200 m² de superficie cubierta y semicubierta de Planta Baja y un (1) piso, o modificaciones y/o ampliaciones sobre preexistencias en las que resulte una superficie cubierta y semicubierta total de hasta 200 m² o edificación de Planta Baja y un (1) piso;
- b) Obra Media: Se trata de 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;



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
2021, Año del General Miguel de Güemes / Año del Centenario del Nacimiento de Ariel Ramírez
Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA N° 12783

- c) 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;
- d) Obra de Gran Escala: Se trata de obras nuevas o demolición de entre 3.500 m² y 10.000 m² de superficie cubierta y semicubierta o hasta veinticuatro (24) pisos, reformas y/o ampliaciones sobre preexistencias en las que resulte una superficie cubierta y semicubierta total de entre 3.500 m² y 10.000 m² o hasta veinticuatro (24) pisos;
- e) Obra de Magnitud Especial: Se trata de obras nuevas o de demolición superiores a 10.000 m² de superficie cubierta y semicubierta o de más de veinticuatro (24) pisos, y/o ampliaciones sobre preexistencias en las que resulte una superficie cubierta y semicubierta total de más de 10.000 m² o más de veinticuatro (24) pisos.

Cuando la superficie y altura de una obra determine distintas escalas, se tomará el parámetro de mayor clasificación asignable.

OBRA MENOR	OBRA MEDIA	OBRA MAYOR	OBRA GRAN ESCALA	OBRA DE MAGNITUD ESPECIAL
Hasta 200 m ²	200m ² a 1.500m ²	1.500m ² a 3.500m ²	3.500m ² a 10.000m ²	Mayor a 10.000m ²
Planta Baja + 1 Piso	Hasta 12 Pisos		Hasta 24 Pisos	Mayor a 24 Pisos

Art. 14°: En función de sus particularidades. Las obras se clasifican en función de las particularidades y consideraciones especiales de la siguiente manera:

- a) Obras ejecutadas por personas humanas o jurídicas en parcelas de dominio privado;
- b) Obras ejecutadas por el Estado: Comprende aquellas intervenciones edilicias que pueden tener un procedimiento administrativo diferenciado por tratarse de proyectos ejecutados, licitados o contratados por el

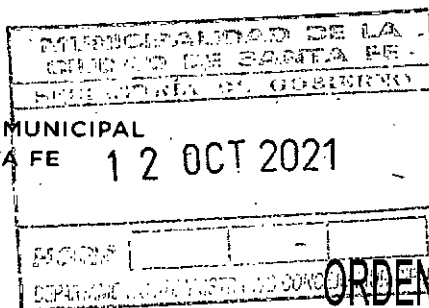


MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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.

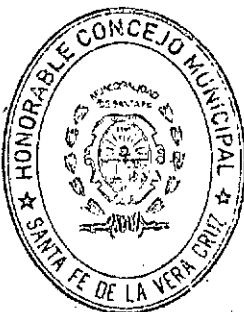


ORDENANZA Nº 12783

Estado nacional, Provincial o Municipal y/o sus entes descentralizados;

- c) Obras en concesiones, comodatos o similares: Intervenciones edilicias a realizar en concesiones y/o comodatos en terrenos de dominio del Estado;
- d) Más de un permiso en una misma parcela: Obras en parcelas que admiten más de un Permiso de Obra por su identificación catastral;
- e) Obra ejecutada por etapas: Un proyecto de intervención edilicia factible de ser ejecutado de manera parcial, por etapas;
- f) Obra en inmuebles patrimoniales: Intervención a realizarse en inmuebles catalogados con protección patrimonial. En estos supuestos, se deberá cumplimentar con los requisitos especiales en relación a la tramitación del aviso y/o Permiso de Obra y los tipos de intervención según grado de protección previstos en la normativa vigente;
- g) Obra en cosas y partes comunes: Intervenciones sobre partes de inmuebles en las que no puede alegarse derecho exclusivo;
- h) Obra en inmuebles con afectación al dominio público: Intervenciones edilicias en inmuebles con afectaciones al dominio público destinadas a espacios públicos y/o movilidad;
- i) Obra en parcela con antecedentes edilicios registrados en el Departamento Ejecutivo Municipal: Intervenciones en inmuebles con edificaciones declaradas previo a la entrada en vigencia de la presente;
- j) Obras en zonas especiales de integración socio urbanas y/o de producción social del hábitat. Aquellas intervenciones que se proyecten y/o documenten en inmuebles emplazados en zonas que se encuentren en proceso de integración socio-urbana y/o de producción social del hábitat.

Art. 15º: Por el tipo de intervención. A los efectos de determinar los requisitos para la tramitación de avisos o permisos y/o autorizaciones de obras se



MATIAS MOLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
2021 Honorable Concejo Municipal Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez
Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal