

ORDENANZA N° 12783

establece la siguiente clasificación según el tipo de intervención:

- a) Mantenimiento y reparación: Comprende tareas de pintura, reparaciones y/o reemplazo de carpintería, herrería, revoques, vidriería y sanitarios, arreglos no estructurales en cielorraso, paredes y cubierta, cambios de pisos y revestimientos, ejecución o modificación del cerco de frente o valla provisoria, siempre que estas tareas no impliquen modificación de superficies;
- b) Impermeabilizaciones y veredas;
- c) Intervenciones de menor envergadura en instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, sanitarias, térmicas y de inflamables o partes de ellas;
- d) Obra nueva: toda aquella construcción, instalación y/o montaje, de estructuras que se realicen en una parcela donde no existen edificaciones preexistentes, independientemente de su superficie;
- e) Ampliación: toda obra que aumenta la superficie construida original, pudiendo incrementar o no la superficie ocupada sobre el terreno;
- f) Reforma o Modificación: obra que implica un proceso de cambio y/o de funcionalidad sin modificación de las superficies cubiertas;
- g) Demolición: obras que implican derribo de construcción y que en consecuencia implican disminución de superficie cubierta.

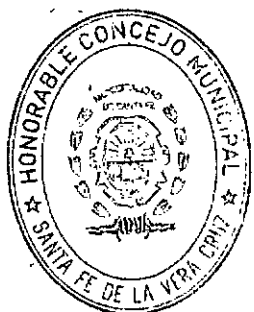
CAPÍTULO III

TRAMITACIONES

SECCIÓN I

TRAMITACIONES GENERALES

Art. 16°: Avisos de Obra. Previo al inicio de obras de mantenimiento y reparación y/o impermeabilización y veredas e instalaciones de menor envergadura, se solicitará el registro de un Aviso de Obra.



MATIAS MULLER
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.

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
MOCA	
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA SOCIAL	



ORDENANZA N° 12783

Cuando estas intervenciones se realicen en inmuebles catalogados con protección patrimonial se deberá tramitar el visado patrimonial.

Al solicitar registro de un Aviso de Obras de impermeabilización y veredas, la autoridad de aplicación notificará el procedimiento con los pasos a seguir para garantizar que se cumplimente la realización de la misma de acuerdo a la normativa vigente.

Art. 17º: Permiso de Obra. El Permiso de Obra es la autorización que debe solicitarse ante la autoridad de aplicación de la presente, previamente al inicio de obras nuevas, ampliaciones, reformas y/o demoliciones.

Los requisitos a cumplimentar para su solicitud se establecen según la escala de la obra y las particularidades de la misma.

Art. 18º: Requisitos Generales:

- Identificación Catastral o Parcelaria: Debe acreditarse la identificación catastral oficial del inmueble sobre el cual se realizará la obra;
- Acreditación de Derecho para Solicitar Permiso: La persona que solicite un permiso deberá acreditar su derecho real, personal y/o autorización para intervenir en la parcela;
- Identificación de los sujetos que intervienen en la tramitación y en la obra: Se requerirá intervención de profesionales según la escala y complejidad de la obra, quienes asumirán las responsabilidades previstas en el Art. 42º y deberán indicar el alcance y delimitación de sus tareas conforme a sus incumbencias;
- Documentación relativa al proyecto y su emplazamiento en el entorno: Se deberá presentar la documentación relativa a la planimetría del proyecto de obra, memorias y cálculos estructurales en caso de corresponder, según escala de la obra y de acuerdo a la normativa vigente.

Para obras calificadas como Mayor, de Gran Escala o Magnitud Especial



MATIAS MOLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
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.

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

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



ORDENANZA Nº 12783

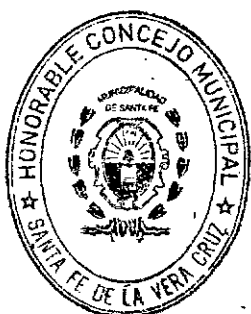
se deberá detallar la siguiente información a fin de evaluar la correcta inserción del proyecto en el entorno urbano:

- d.1 Descripción general del proyecto con detalle de la utilización de indicadores urbanísticos y destino de la obra;
- d.2 Análisis de la adecuada inserción del proyecto en el entorno: describiendo la relación con el espacio público y con las obras preexistentes en el área;
- d.3 Detalle de la articulación con preexistencias patrimoniales en caso que correspondiere.

La Autoridad de Aplicación, solicitará al área competente de oficio los antecedentes catastrales y edilicios registrados de la parcela objeto del permiso y en inmuebles ubicados en áreas que no poseen cordón cuneta, la certificación oficial del nivel del suelo y la adjuntará al expediente.

Art. 19º: Requisitos especiales: Según la escala de la obra y las particularidades de la misma se deberá cumplimentar con los siguientes requisitos especiales:

- a) Estudio de Suelo: En los supuestos previstos en el Art. 201º se deberá presentar un estudio de suelo realizado por profesional habilitado;
- b) Visado Patrimonial: En los casos de intervenciones en inmuebles catalogados, se deberá tramitar el visado patrimonial de conformidad a la normativa vigente;
- c) Evaluación de impacto ambiental: Para la solicitud del permiso de obras clasificadas como de Magnitud Especial se deberá presentar un estudio para la evaluación del impacto ambiental que la intervención pueda causar en el ambiente y la calidad de vida dentro del ejido urbano, suscripto por un profesional registrado en el Registro Oficial de Consultores, Expertos y Peritos en materia ambiental de la Provincia de Santa Fe.



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.

LEONOR GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

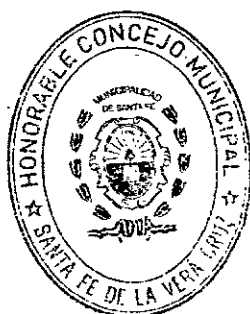
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
HORA	
DEPARTAMENTO DE GOBIERNO	



ORDENANZA Nº 12783

El estudio, deberá estar suscripto deberá indicar de forma clara y concisa:

- c.1 Descripción del entorno de la parcela: Caracterización del área, de las condiciones ambientales, culturales y socioeconómicas con identificación de los usos existentes, ocupación del suelo y el aprovechamiento de recursos naturales;
- c.2 Inventario de flora, fauna y recursos abióticos;
- c.3 Definición de las etapas del proyecto de obra, indicación de los plazos de duración de cada una, descripción de las operaciones y procesos incluyendo obras y servicios complementarios;
- c.4 Descripción de las interacciones ecológicas y/o ambientales claves y su justificación;
- c.5 Identificación y valoración de impactos por ejecución del proyecto, efectos adversos evitables;
- c.6 Descripción de materiales y sistemas constructivos a utilizar, suelo a ocupar y otros recursos naturales;
- c.7 Ciclo de vida de los materiales y sistemas constructivos a utilizar. Etapas consecutivas e interrelacionadas desde la adquisición y/o extracción de la materia prima o de su generación a partir de recursos naturales, hasta la disposición final;
- c.8 Estimación de los residuos, emisiones, ruidos, vibraciones, olores y/o cualquier otro elemento derivado de la intervención, ya sea de tipo temporal (en la etapa de realización de la obra) o permanente. Asimismo, plan para su tratamiento, disposición y manejo;
- c.9 Estimación del consumo de energía previsto para la ejecución de las obras y funcionamiento permanente;
- c.10 En caso de demolición, análisis del material a extraer. Si dicho material a extraer contiene algún tipo de contaminante deberán

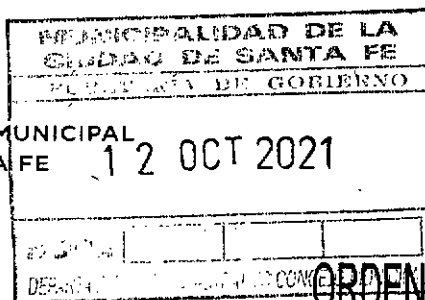


MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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.

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA N° 12783

especificarse entre otras medidas el control de la generación, manipulación, almacenamiento, tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos. En caso de submuración, medidas de seguridad hacia los linderos y vía pública y descripción del procedimiento para su materialización;

- c.11 Descripción de los impactos en la movilidad durante la ejecución de la obra y en su destino;
- c.12 Plan de higiene y seguridad contemplado en el proyecto;
- c.13 Plan de Gestión Ambiental. En el que deberá detallarse:
 - c.13.a Identificación y descripción de los programas de mitigación, prevención y/o corrección;
 - c.13.b Análisis de Riesgos: Prevención y medidas contingentes;
 - c.13.c Programa de vigilancia, monitoreo y control;
 - c.13.d Acciones de difusión y capacitación del plan.

El estudio será evaluado por la Secretaría de Ambiente Municipal o la que en el futuro la reemplace debiendo emitir resolución de aprobación o rechazo en un plazo razonable.

Las obras calificadas como de Gran Escala deberán presentar Plan de Gestión Ambiental conforme al inc. c.13.

- d) Documentación acreditante de aptitud técnica de materiales y/o sistemas constructivos no tradicionales: En los supuestos de utilización de materiales o sistemas constructivos considerados no tradicionales por la autoridad nacional competente, se deberá presentar certificado de aptitud técnica o certificación u homologación que acredite el cumplimiento de protocolos y normas de control de calidad de materiales, sistemas constructivos y de técnicas de ejecución, sean de laboratorio o de campo, realizados por instituciones de reconocida trayectoria en la materia.



MATIAS MULLER
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.

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



ORDENANZA N° 12783

e) Conformidad para modificaciones en cosas y partes comunes: Se deberá cumplimentar con lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

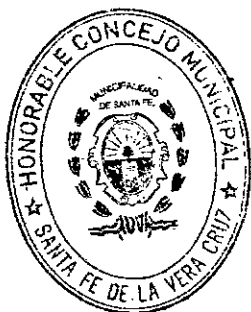
Con el objetivo de promover el acceso a la vivienda adecuada, en caso de solicitarse permisos de obra en inmuebles emplazados en zonas especiales de integración socio urbana y/o de producción social del hábitat, la Autoridad de Aplicación podrá determinar procedimientos especiales, excepciones a los requisitos exigibles para la tramitación y a las disposiciones proyectuales y de ejecución de obras previstas en la presente y brindará asistencia técnica.

Art. 20º: Evaluación de la solicitud de Permiso de Obra. Cumplimentados los requisitos previstos precedentemente la autoridad de aplicación evaluará la solicitud y generará un único informe en el que se reunirán todas las sugerencias que correspondan a la observancia de la normativa vigente. El informe mencionado será notificado fehacientemente a la persona solicitante -para que en un plazo razonable adecue, en caso de corresponder, la solicitud a lo dispuesto en el informe.

Art. 21º: Provisión de servicios. Cuando los permisos correspondan a obras nuevas y/o ampliaciones con destino residencial, oficinas o mixtos de escala mayor, gran escala o magnitud especial o con destino industrial o usos peligrosos se deberá presentar los certificados pre factibilidad o factibilidad para las prestaciones de los servicios públicos esenciales, emitidos por las empresas prestatarias.

Art. 22º: Tributos. La persona que acredite derecho a solicitar permiso de obra deberá abonar los derechos y tasas que correspondan conforme a lo previsto en la Ordenanza Fiscal y Tributaria vigente.

Art. 23º: Aprobación o rechazo del Permiso de Obra. Cumplimentado lo dispuesto precedentemente la autoridad de aplicación resolverá la



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
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.

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

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



ORDENANZA Nº 12783

aprobación o rechazo de la solicitud mediante acto administrativo

SECCIÓN II

TRAMITACIONES OPCIONALES

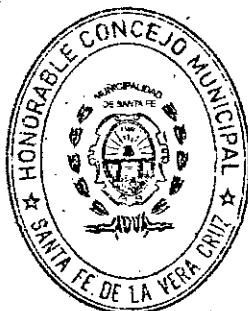
Art. 24º: Evaluación de Gran Proyecto Urbano. Previo a la solicitud de Permiso de Obra Mayor, de Gran Escala o Magnitud Especial, se podrá tramitar un certificado de factibilidad de Gran Proyecto Urbano presentando un informe Urbano Ambiental Patrimonial para evaluar la correcta inserción del proyecto en el entorno urbano, consignando la siguiente información:

- Identificación de la parcela;
- Descripción general del proyecto con detalle de la utilización de indicadores urbanísticos y destino de la obra;
- Análisis de la adecuada inserción del proyecto en el entorno: describiendo la relación con el espacio público y con las obras preexistentes en el área;
- Detalle de la articulación con preexistencias patrimoniales en caso que correspondiere.

El informe/estudio será evaluado por la autoridad de aplicación, debiendo emitir resolución de aprobación o rechazo en un plazo razonable.

Art. 25º: Proyecto Aprobado. Acreditados los requisitos esenciales y particulares para la solicitud del Permiso de Obra, se podrá tramitar de forma opcional un certificado de proyecto edilicio aprobado, el que acredita que el mismo cumple con todos los lineamientos de habitabilidad y urbanísticos previstos en la normativa vigente, sin embargo, no autoriza a iniciar la etapa de ejecución de obras.

Art. 26º: Autorización de obras preliminares. Aprobado el proyecto, pero pendiente la pre factibilidad o factibilidad de servicios públicos esenciales la persona que acreditó derecho a solicitar el permiso y los/las profesionales,

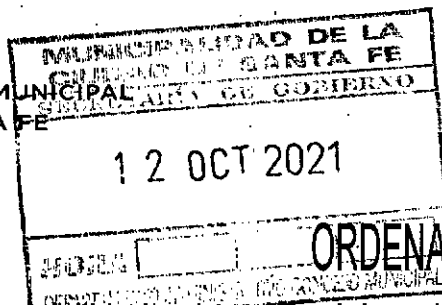


MATIAS MOLLEN
SECRETARIO LEGISLATIVO

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

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

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA Nº 12783

bajo su responsabilidad y riesgo, podrán solicitar una autorización de obras preliminares que sólo permitirá realizar trabajos de limpieza, excavación, submuración y estructura de cimientos hasta nivel +/- 00 metros.

SECCIÓN III CADUCIDAD

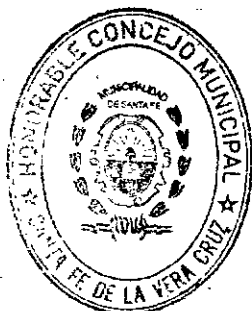
Art. 27º: Gran Proyecto Urbano. La caducidad del certificado de factibilidad de Gran Proyecto Urbano operará a los quince (15) meses de su otorgamiento, pudiendo ser prorrogado por igual plazo.

Art. 28º: Proyecto aprobado y autorización de obras preliminares. La caducidad se hará efectiva a los dos (2) años de su otorgamiento. Se podrá solicitar una prórroga del plazo de caducidad por igual término.

Art. 29º: Permisos de Obra: Caducarán a los cinco (5) años de su otorgamiento. Se podrá solicitar, por única vez, una prórroga del plazo de caducidad por igual término, acreditando un avance de obra.

SECCIÓN IV FINAL DE OBRA

Art. 30º: Final de Obra. Finalizada la ejecución de la obra se deberá tramitar Certificado Final de Obra. El Certificado Final de Obra es el acto administrativo que acredita que la obra se ejecutó conforme al Permiso de Obra y que cuenta con la provisión de servicios para cumplir su destino y funcionalidad. En los supuestos de ejecución de obra con modificaciones respecto a la planimetría presentada y el destino o funcionalidad declarada al momento de solicitar el permiso, deberá presentarse un Plano Conforme a Obra y acreditar, en caso de corresponder, el derecho de edificación. El Departamento Ejecutivo Municipal verificará que lo efectivamente construido se ajuste al plano registrado. En su caso, emitirá el

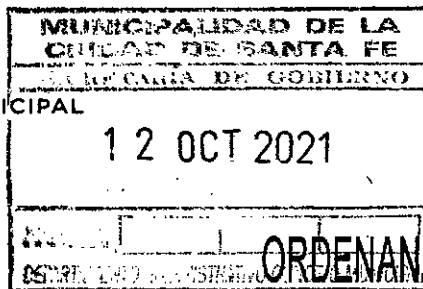


JOSE MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

2021 - Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ángel Riestra

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



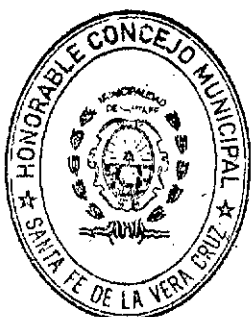
ORDENANZA N° 12783

correspondiente Certificado Final de Obra.

Art. 31°: Final de Obra Parcial. Se podrá solicitar un certificado de Final de Obra Parcial, para sectores de la obra que tengan independencia funcional respecto del resto a ejecutar, estando en condiciones de ser habitado y/o usado de acuerdo a los destinos declarados en el Permiso de Obra, cumpliendo por sí con las exigencias de accesibilidad, así como también con los medios exigidos de salida, las condiciones de prevención contra incendio e instalaciones correspondientes, determinadas en la normativa vigente.

Art. 32°: Manual de uso del edificio. Al momento de solicitud del Certificado Final de Obra, las obras de escala media con destino a vivienda colectiva, y las obras mayores, de gran escala y de magnitud especial con cualquier destino deberán presentar a efectos de su registración el Manual de Uso del Edificio, el que contendrá la documentación correspondiente a las características constructivas de las obras e instalaciones para la provisión de servicios y de los medios mecánicos que existiesen, sus especificaciones técnicas y las instrucciones para su mantenimiento. Asimismo, información sobre los dispositivos de seguridad contra incendios y el plan de autoprotección del edificio, dispositivos complementarios relacionados a estrategias ambientales, sus especificaciones técnicas y las instrucciones para su mantenimiento. Dicho Manual deberá tener una actualización periódica cada treinta (30) años a partir del momento de su primera emisión.

Art. 33°: Declaración de tareas suspendidas. En toda obra no concluida, cuando las personas que obtuvieron el Permiso de Obra y/o autorización de obras preliminares y/o profesionales decidan suspender la ejecución, deberán comunicar dicha situación al Departamento Ejecutivo Municipal a través de una Declaración de Tareas Suspendidas, manifestando los avances

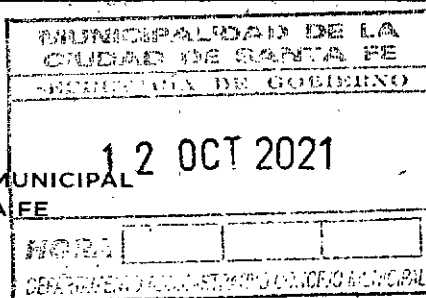


MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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 N° 12783

ejercidos y las condiciones de seguridad, para ser evaluadas y deslindar responsabilidades. El Departamento Ejecutivo Municipal verificará los avances de la obra y emitirá una constancia del estado de la obra.

SECCIÓN V OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Art. 34°: Definición. Se entiende que una obra se encuentra en contravención cuando se detecte que se han realizado intervenciones edilicias sin tramitar el Permiso de Obra y/o Autorización de Obra Preliminar. También aquellas que posterior al otorgamiento se ejecutaron incumpliendo la normativa vigente.

Art. 35°: Documentación. Las obras realizadas sin permiso municipal se deberán documentar. El Departamento Ejecutivo Municipal, luego de la fiscalización correspondiente y de la acreditación del cumplimiento de las sanciones previstas en el Art. 48°, evaluará si la misma se ha realizado respetando los parámetros urbanísticos, de habitabilidad, accesibilidad, salubridad, gestión de riesgos, ambientales y patrimoniales previstos en la normativa vigente, en su caso, otorgará el Certificado Final de Obra.

Art. 36°: Certificado de Obra Habitable. Cuando una obra de escala Menor o Media en contravención haya sido ejecutada sin cumplimentar alguno de los parámetros de habitabilidad, urbanísticos, accesibilidad y gestión de riesgos establecidos en la normativa vigente, se podrá tramitar un Certificado de Obra Habitable, documentando las intervenciones edilicias realizadas y adjuntando un informe de Estabilidad y Habitabilidad emitido por profesional competente.

En el informe se deberá acreditar:

- a) La estabilidad estructural y el buen estado de instalaciones de forma tal que garantice la seguridad para las personas.



MATIAS MÜLLER
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 GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal