

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



ORDENANZA Nº 12783

- b) El plan de gestión de riesgos y evacuación;
- c) Las buenas condiciones de las envolventes, ventilación y calidad del aire de forma tal que no representen riesgos para la salud humana;
- d) Una distribución espacial que garantice la funcionalidad;
- e) Una adecuada transitabilidad en el espacio público inmediato a la parcela.

El Departamento Ejecutivo Municipal, previa fiscalización y cumplimiento de las sanciones previstas en el Art. 48º, otorgará o rechazará fundadamente el Certificado de Obra Habitable.

En caso de documentación de viviendas ubicadas en zonas especiales de integración socio urbana o de producción social del hábitat será de aplicación lo dispuesto precedentemente, estando facultada la autoridad de aplicación a prescindir de la presentación del informe de habitabilidad y estabilidad, evaluar de oficio los parámetros requeridos para el otorgamiento del certificado de obra habitable y exceptuar la aplicación de las infracciones previstas en el Art. 49º.

Art. 37º: Inseguridad o inhabitabilidad. En caso de detectarse que el inmueble se encuentre en condiciones de inseguridad o inhabitabilidad, el Departamento Ejecutivo Municipal requerirá a la persona propietaria retrotraer la situación al estado previo, garantizando las condiciones mínimas exigidas por esta normativa.

Art. 38º: Trabajos de emergencias. Cuando en obras existentes, por razones de seguridad deban realizarse trabajos de emergencia, los mismos podrán efectuarse previa comunicación a la Autoridad de Aplicación. Se hará mediante nota suscrita por un/a profesional habilitado/a, quien deberá detallar las tareas que se ejecutarán al solo efecto de evitar daños a las personas y a los bienes. Las tareas se realizarán bajo la responsabilidad de las personas propietarias y profesionales quienes iniciarán en forma



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

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

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE
SECRETARÍA DE GOBIERNO
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE 12 OCT 2021
ORDENANZA Nº 12783
DEPARTAMENTO DE GOBIERNO MUNICIPAL



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE 12 OCT 2021

inmediata los trámites administrativos que correspondan.

SECCIÓN VI RESPONSABILIDADES

Art. 39º: Alcances. Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables tanto de las fallas técnicas y constructivas, como de los daños a terceros que pudiesen ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que les correspondan.

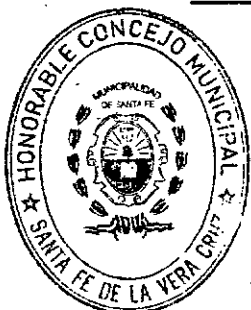
Las exigencias establecidas en la presente normativa para profesionales, no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión.

Art. 40º: Persona propietaria. La persona propietaria está obligada a:

- Solicitar registro de aviso de obra, permiso de obra y/o autorización de obra preliminar cumplimentando lo dispuesto en la presente;
- Vincular profesionales habilitado/as que cumplan con los roles técnicos que correspondan y designar nuevo/as profesionales cuando así corresponda;
- Contratar los seguros correspondientes;
- Permitir el acceso de verificadores a la obra y concurrir a las citaciones;
- Conservar en buen estado la edificación.

Art. 41º: Profesional. Las personas profesionales pueden intervenir como responsables del Proyecto de Obra; de la Dirección de Obra; de la Representación Técnica durante la ejecución, del Proyecto y Cálculo Estructural, de la Ejecución de Instalaciones; de las Condiciones de Higiene y Seguridad, entre otros roles según las incumbencias de su título. Las personas profesionales son responsables por la veracidad de los datos volcados en aquellos documentos, que revisten el carácter de Declaración Jurada.

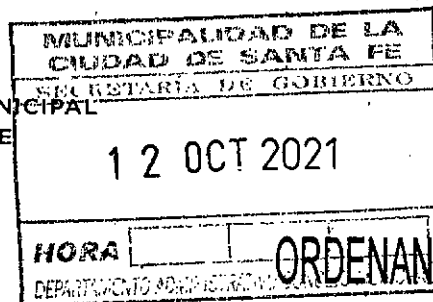
Art. 42º: Roles profesionales. Los distintos roles profesionales habilitados



MATIAS MULLEN
SECRETARIO LEGISLATIVO
2021 Honorable Concejo Municipal Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

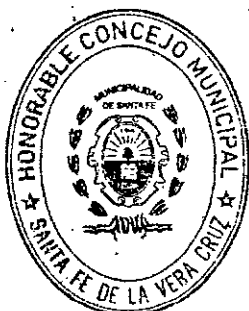
Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.



HORA
ORDENANZA Nº 12783

responsables de la obra y del cumplimiento de las normativas vigentes, quedan definidos de la siguiente manera:

- a) **Proyectista:** Es la persona profesional autora del proyecto, es decir, de la documentación técnica constituida por el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el carácter de la obra y permiten su ejecución;
- b) **Responsable de proyecto estructural:** Es la persona profesional autora del cálculo, es decir de la documentación técnica constituida por el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el dimensionamiento de las estructuras resistentes de la obra y permiten su ejecución;
- c) **Director/a de Obra:** Es la persona profesional a quien se le encomienda para que actúe en representación de la persona propietaria, realizando la supervisión técnica de la obra. Tiene la función de asegurar que la materialización de la obra esté de acuerdo a la documentación técnica del proyecto. Este rol es designado por la persona propietaria, para quien trabaja, a su cuenta y cargo. Es la persona profesional a quien se la designa como representante de la persona propietaria ante el Departamento Ejecutivo Municipal;
- d) **Representante Técnico/a:** Es la persona profesional, designado/a por la constructora, quien asume la responsabilidad de orden técnico de la ejecución material de la obra;
- e) **Representante de Higiene y Seguridad en la Obra:** Es la persona profesional que tiene como misión determinar, promover y mantener adecuadas condiciones ambientales en los lugares de trabajo y el más alto nivel de seguridad compatible con la naturaleza de las tareas, en concordancia con las normativas nacionales, provinciales y municipales vigentes en la materia;

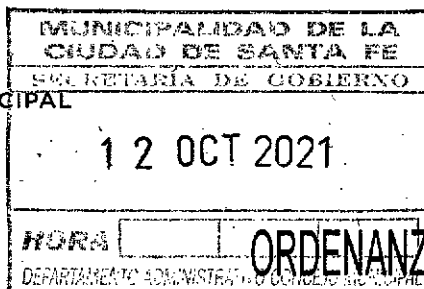


MATÍAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

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

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



ORDENANZA N° 12783

Pueden existir otro/as profesionales especialistas quienes deberán establecer los roles y responsabilidades asumidas.

Art. 43°: Exigencia de roles profesionales. Cada profesional deberá suscribir todos los documentos que garanticen el cumplimiento de las normas y los trámites que le competen, y deberá incluir sus datos en el Legajo de Obra, en el Cartel de Obra y en el Manual de Uso según corresponda.

Una persona profesional puede asumir varios roles en la misma obra, excepto cuando la propietaria y la constructora sean personas diferentes.

Art. 44°: Excepciones. En Obras Menores la persona propietaria podrá asumir la condición de constructora y/o demolidora siempre, que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la superficie cubierta total a construir y/o demoler no supere los doscientos metros cuadrados (200 m²);
- b) Que no supere la Planta Baja y un (1) piso;
- c) Que el edificio esté destinado a vivienda individual, colectiva, comercio minorista o mayoristas, oficinas y/o usos mixtos.

El rol de constructor asumido por la persona propietaria no reemplaza los demás roles profesionales enunciados en el Art. 42°.

Los roles complementarios o de rubros específicos que por algún motivo se incorporen durante la ejecución de la obra, estarán supervisados por la persona a cargo de la Dirección de Obra, quien en representación de la propietaria contará con la documentación profesional vinculante.

Art. 45°: Cambio de profesional. La persona propietaria podrá sustituir profesionales, cambio que se hará bajo la responsabilidad de la misma, quien deberá responder por los reclamos que puedan formular los interesados. Se deberá notificar el cambio de profesional a la autoridad de aplicación quien aceptará la reemplazante, siempre que sobre ésta no pese inhabilitación alguna y en caso de considerarlo necesario, previa



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
2021 - Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

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	
HORA	
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO	



ORDENANZA N° 12783

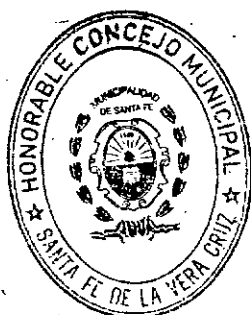
verificación del estado de las obras. La reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor/a, debiendo vincularse al rol que asuma y efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la autoridad de aplicación.

Art. 46º: Desvinculación de profesional. Las personas responsables que intervengan en la etapa de la Ejecución de una Obra podrán de manera unilateral retirarse de la misma, debiendo responder por los eventuales reclamos que, por derecho, pueda formular la Propietaria, quien debe ser notificada en forma fehaciente. La persona profesional debe notificar al Departamento Ejecutivo Municipal su desvinculación. La desvinculación no la exime de las eventuales sanciones que le correspondan con motivo de infracciones cometidas durante su desempeño y será factible siempre que no existan contravenciones a la normativa vigente. Los trabajos constructivos quedarán paralizados hasta tanto se designe nuevo/a profesional y sea informado a la Autoridad de Aplicación

Art. 47º: Registros de constructoras. Será obligatoria la inscripción en este registro de las personas humanas y/o jurídicas que pretendan ejecutar obra nueva, ampliación, reforma y/o demolición de obras de categoría Media, Mayor, Gran Escala y Magnitud Especial, en el ámbito de la Municipalidad de Santa Fe. Podrán quedar inscriptas de acuerdo a las funciones que a continuación se detalla:

- a) Personas humanas constructoras;
- b) Personas jurídicas constructoras;
- c) Personas humanas o jurídicas contratistas.

Quedan exceptuados de la obligación de inscribirse aquellas personas propietarias que por las características de la obra, actúen como constructoras.



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.

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



ORDENANZA N° 12783

SECCIÓN VII

INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 48º: Infracciones. Las infracciones corresponden a conductas contrarias a lo establecido en esta normativa, ya sea por acción u omisión, por parte de las personas propietarias y/o profesionales responsables o intervinientes en obras. A su vez, regirán las faltas e infracciones ya definidas en la Ordenanza N° 7.882 - Reglamento de Infracciones y Penalidades.

Art. 49º: Incumplimiento de tramitaciones.

- La ejecución de obras nuevas, ampliaciones, reformas y/o demoliciones de escala menor, sin el correspondiente permiso será sancionada con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del monto de obra;
- La ejecución de obras nuevas, ampliaciones, reformas y/o demoliciones de escala media, sin el correspondiente permiso será sancionada con multa equivalente al diez por ciento (10%) del monto de obra;
- La ejecución de obras nuevas, ampliaciones, reformas y/o demoliciones de escala mayor, gran escala o magnitud especial, sin el correspondiente permiso será sancionada con multa equivalente al veinte por ciento (20%) del monto de obra;
- Cuando la infracción se verifique a partir de la ejecución de una obra sin permiso pero en cumplimiento del resto de las disposiciones de la normativa vigente los montos se reducirán a la mitad;
- Cuando la infracción se verifique a partir de la ejecución de una obra sin permiso que además implique mayor aprovechamiento de los indicadores urbanísticos establecidos en la Ordenanza N° 11.748, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace, los montos se duplicarán.

Art. 50º: Infracciones y sanciones a profesionales. La ejecución de obras en contravención por parte de profesionales será notificada a los Colegios



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 Nº 12783

Profesionales para la aplicación del régimen de infracciones y sanciones que corresponda.

TÍTULO III

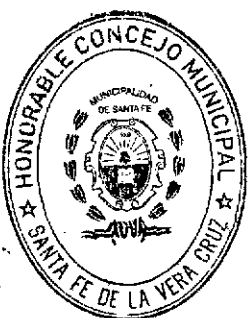
DISPOSICIONES RELATIVAS AL PROYECTO DE OBRA

Art. 51º: Generalidades. Los proyectos de intervención edilicia deberán cumplimentar con los estándares constructivos que se fijan en la presente norma y que emanan de disposiciones de índole urbana, ambientales, patrimoniales, de accesibilidad universal, movilidad, habitabilidad y todas aquellas que definen la construcción del paisaje urbano de la Ciudad.

CAPITULO I

INCIDENCIA EN EL ESPACIO URBANO

Art. 52º: Los espacios habitables referidos a aspectos del espacio urbano. El espacio urbano está conformado por los espacios de dominio público como calles y veredas, y por aquellos de dominio privado de interés público, como son las áreas abiertas delimitadas por las Líneas de Retiro de Frente, Retiros Laterales y la Superficie de Interés Urbano establecida por la Línea de Frente Interno, que promueven la adecuada habitabilidad, accesibilidad universal, el asoleamiento y la calidad de vida, entre otros.



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

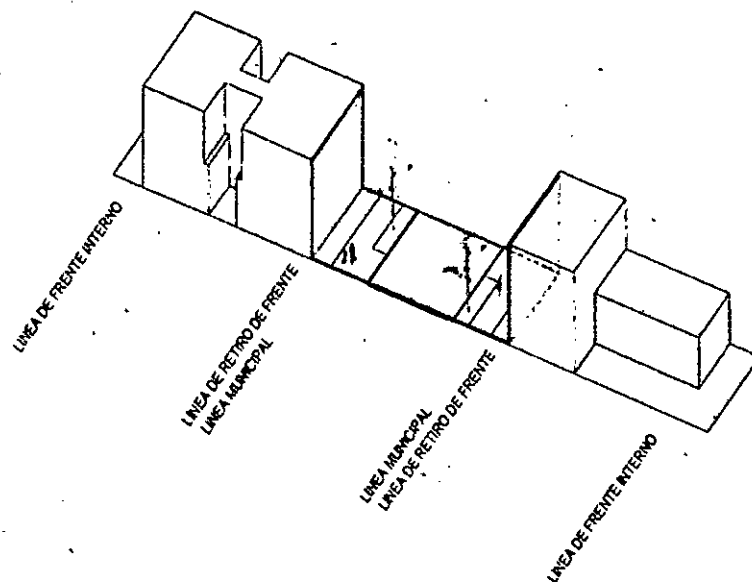
LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
NORA	
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA CONCEJO MUNICIPAL	

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



ORDENANZA Nº 12783



Art. 53º: Línea Municipal. Es la línea que deslinda la parcela de la vía pública. Toda nueva intervención edilicia con frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea municipal oficial y a las ochavas reglamentarias. No se permitirá avanzar sobre la LM con sótano bajo la vereda, salvo las instalaciones correspondientes a servicios públicos. Las nuevas líneas públicas se materializan a medida que se soliciten permisos para obra nueva, ampliación y/o refacción. No se podrá realizar obra en las partes afectadas de predios ubicados en zonas de apertura, ensanche o rectificación de vía pública, con excepción de aquellas de mera conservación.

Art. 54º: Línea de ochava. La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las Líneas Municipales de las calles concurrentes y su longitud será en función de dicho ángulo. Para ángulos menores de 90º: La distancia desde la intersección de ambas líneas hasta los extremos de la Línea de Ochava será igual a 4,95 m. En casos de ángulos de 90º hasta 135º la longitud de la Línea de Ochava será de 7 m. Para ángulos mayores de 135º no existirá Línea de Ochava.



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

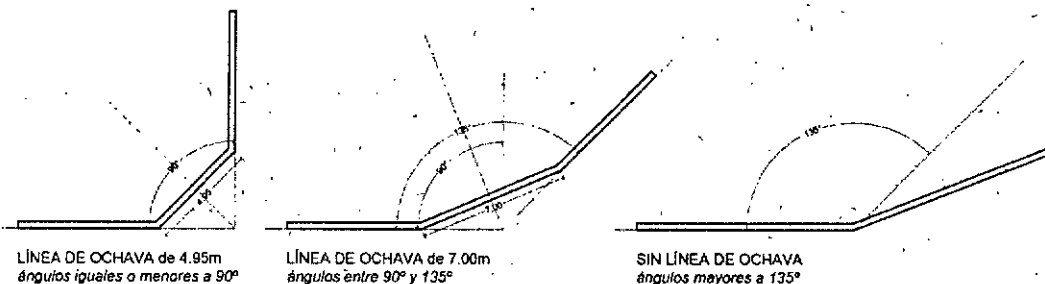
LEANDRO GONZALEZ
Pres. ante
Honorable Concejo Municipal

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.



ORDENANZA Nº 12783



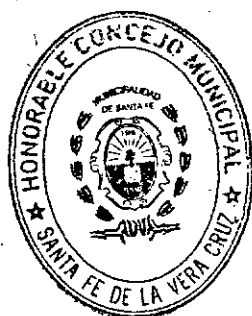
En los predios ubicados en esquinas es de interés público para la formación de espacios libres, mantener liberada la superficie de terreno comprendida entre las Líneas Municipales concurrentes y otra que se denomina Línea de Ochava.

En caso de proyecto de obras a realizarse en terrenos limitados por afectaciones por ensanches de calles, deberá cumplimentarse con lo establecido en el párrafo anterior, pudiendo, en forma transitoria y hasta que se proceda al ensanche referido, ejecutarse el cerramiento de la misma, con tabiques o carpintería no portantes, debiendo mantenerse la superficie destinada a ochava, libre de apoyos estructurales, instalaciones o cualquier otro elemento que permita la liberación de la misma en el momento en que se la requiera

En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la LM o esquinas que no estén ochavadas, sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, y obra nueva en la zona afectada.

Art. 55º: Línea de edificación. Es la línea que delimita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal salvo que el Reglamento de Ordenamiento Urbano establezca un retiro de frente obligatorio.

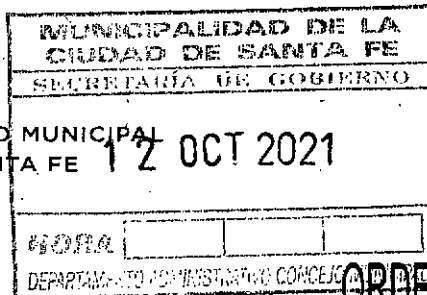
Art. 56º: Cota de nivel. Las cotas de nivel se establecen para determinar el nivel altimétrico sobre el cual se asientan los edificios o construcciones en



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
2021
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 de la Vera Cruz



ORDENANZA N° 12783

relación al espacio urbano. Los locales de permanencia, deben respetar como mínimo la cota de nivel establecida por la autoridad de aplicación. El nivel del terreno, patios y locales deben garantizar la evacuación de aguas pluviales y/o líquidos cloacales.

Art. 57°: Líneas de retiro de frente y laterales. Son las líneas que delimitan el área edificable de la parcela en el frente y en los laterales de la misma. Dicha exigencia se encuentra establecida en los distritos de zonificación identificados en el Reglamento de Ordenamiento Urbano.

Art. 58°: Línea de frente interno.

a) Definición de Línea de Frente interno: Es la línea que delimita el área edificable de la parcela hacia el fondo de la misma y se determina de acuerdo a la siguiente fórmula:

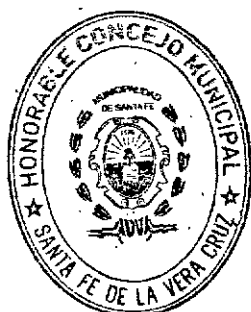
$LFI = 0,5 (L - 20)$ donde LFI es igual a la distancia de la Línea de Frente Interno al límite posterior de la parcela y L el largo de la parcela.

b) Excepciones a la Línea de Frente Interno:

- b.1 Las manzanas atravesadas por vías férreas en los casos que los límites de dominios de la empresa se sitúen dentro de la conformación de la manzana;
- b.2 Las parcelas cuyos fondos den a plazas y/o parques municipales;
- b.3 Los terrenos con una profundidad inferior a 23,50 m;
- b.4 Los lotes internos.

c) Casos Especiales:

c1 Parcela en esquina: En una parcela en esquina se considerará dividida la misma en dos fracciones virtuales. La de la esquina propiamente dicha, determinada mediante la bisectriz trazada desde el vértice que forman las líneas municipales, y en la cual no se exigirá Línea de Frente Interno, y la remanente, en la cual se deberá dejar una Superficie de Interés Urbano de acuerdo a lo establecido



MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal