

ORDENANZA Nº 12783

para el caso general:

- c2 Parcela intermedia con retiro obligatorio: Cuando una parcela intermedia está afectada por un retiro obligatorio, el valor L se medirá desde la línea de dicho retiro hasta el límite posterior de la parcela;
- c3 Casos no contemplados: En casos especiales, como ser terrenos de polígonos irregulares, lotes con frente a dos o más calles, lotes frentistas con acceso por pasillo, lotes internos de subdivisiones preexistentes con profundidades menores a 23,50 m la persona profesional actuante deberá realizar una propuesta para definir la LFI, que será evaluada por la autoridad de aplicación teniendo en cuenta el parcelamiento de la manzana y el entorno urbano.

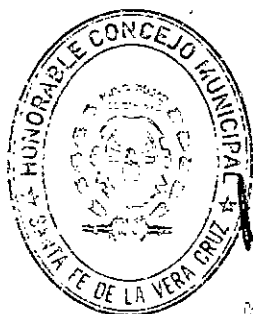
Art. 59º: Superficie de interés urbano.

- a) Definición de Superficie de Interés Urbano - SIU: Es el área no edificable que se ubica en el fondo de la parcela y se determina a partir de la siguiente fórmula:

SIU=LFI x A donde LFI es línea de frente interno y A es el ancho de la parcela.

Esta superficie se ubicará a cota de nivel reglamentario, más el suplemento necesario para asegurar el desagüe del terreno o de patios a la vía pública. En caso de que existan medios niveles en el contrafrente del lote, se tomará +1,50 m como nivel máximo reglamentario.

En parcelas en las cuales se construya una sola unidad de vivienda, en el área SIU podrá edificarse hasta una altura máxima de 3,00 m.



MARTÍN MIGUEL
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
Secretario
Honorable Concejo Municipal

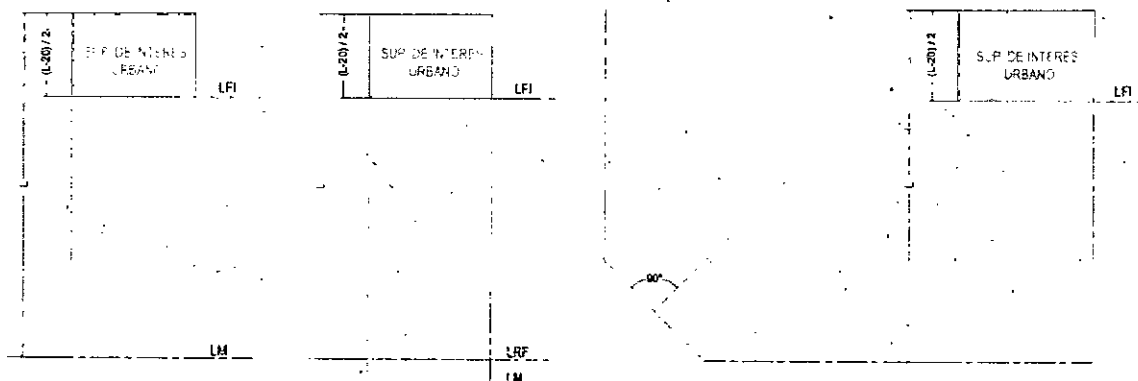
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

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

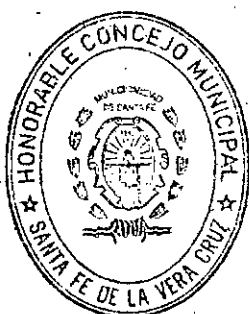
32



ORDENANZA N° 12783



- b) Reubicación de la Superficie de Interés Urbano: Se podrá optar por distribuir la superficie de interés urbano, emanada de la LFI, en otros sectores de la parcela distintos del fondo de la misma a los efectos de garantizar mejores condiciones de habitabilidad y asoleamiento, utilizando como LFI valores mínimos, que serán de 3,50 m en caso que la profundidad del lote sea menor a 30,00 m o 5,00 m en caso que la profundidad del lote sea mayor a 30,00 m. En cualquier caso, el valor máximo será de 15,00 m.
- c) Cuando se opte por reubicar parte de la SIU en otros sectores de la parcela distintos del fondo, la condición obligatoriamente libre de futuras edificaciones de esta superficie será identificada en los planos, de acuerdo a como lo determine el Departamento Ejecutivo Municipal en la reglamentación.
- d) A modo de ejemplo en el siguiente gráfico se expresa esta posibilidad de reubicar la SIU, quedando a criterio del proyecto otras posibilidades de distribución que serán consideradas por la Autoridad de Aplicación.
- e) El incremento de FOT previsto en el inc. f) Art. 29° del ROU – Ordenanza N° 11.748, podrá aplicarse sólo cuando la totalidad de la SIU (redistribuida o no) no sea ocupada con cocheras reglamentarias.



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

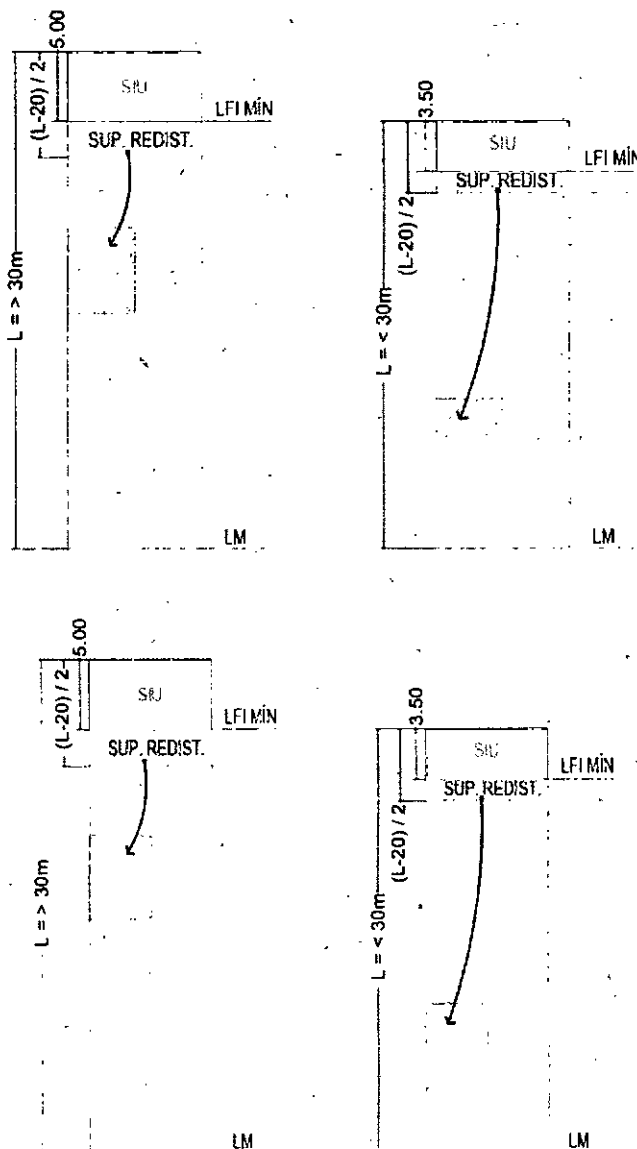
2021 – Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

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

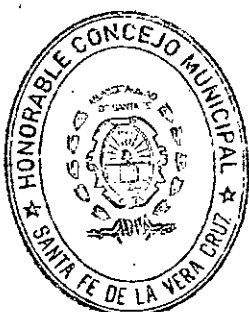
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
ORDENANZA Nº 12783	

33



Art. 60º: Fachadas. El paisaje urbano y edilicio son de interés público, como así también todo lo que resulte visible desde la vía pública, desde otros espacios privados u otros edificios. Las fachadas de frente, contrafrente, muros que superen las alturas de los linderos, tanques de agua, antenas, conductos y chimeneas, equipos de climatización, captación de sistema de energía renovable o alternativa, entre otros, sea que se encuentren



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.

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
NOTA	
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO COC	



ORDENANZA Nº 12783

colocadas sobre el edificio o de manera aislada, deben recibir similar tratamiento arquitectónico que la fachada principal, en toda su extensión. En tal sentido, los principios urbanísticos priman sobre los intereses privados y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos. Las partes exteriores de los edificios corresponderán, en sus conceptos y lineamientos, a los principios fundamentales del paisaje urbano, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del sector de la ciudad en el que se localiza.

a) Preservación en obras declaradas de interés patrimonial: En las fachadas de inmuebles patrimoniales catalogados se deberá cumplimentar con lo establecido en la Ordenanza de Patrimonio Urbano, a los fines de ordenar las estrategias de preservación, conservación e intervención de la persona propietaria en su inmueble.

b) Agregados sobre la fachada: La colocación y/o instalación de agregados no establecidos expresamente en esta norma son admitidas siempre que no afecten las condiciones de seguridad y accesibilidad. Se puede instalar los siguientes agregados sobre la fachada:

b.1 La Municipalidad de Santa Fe podrá colocar, en la fachada de un edificio o en el cerco de un predio y/o en las aceras, nomenclaturas, señalización del tránsito, dispositivos y/o artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública.

b.2 Las empresas de servicios públicos podrán colocar las instalaciones y/o medidores en las fachadas, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio. No podrá utilizarse para amarre, un parapeto, tanque, chimenea, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

b.3 Cartelería publicitaria. Todo agregado que refiera a la difusión de un local y/o un producto, debe ajustarse al Código de Publicidad vigente

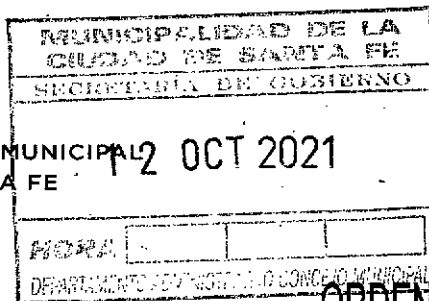


MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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.



ORDENANZA N° 12783

- b.4 Equipos de climatización y/o captación de energías renovables y sus instalaciones por fuera de la Línea de Fachada, por encima de los 2,80 m desde el nivel de vereda, con una saliente máxima de 1,00 m y siempre que los mismos se encuentren tratados como parte de la envolvente del edificio.
- c) Fachadas linderas a espacios verdes de dominio público o vías férreas inactivas: Los predios podrán tener accesos alternativos desde los espacios verdes de dominio público, siempre que los mismos no sean vehiculares, quedando librado el otorgamiento de la pertinente autorización a la autoridad de aplicación, la cual podrá exigir su cierre cuando lo estime conveniente.
- d) Fachadas linderas a las vías férreas: Las contrafachadas o fachadas laterales linderas a vías férreas a partir de los 6,00 m de altura, contados a partir del nivel de la vía, pueden practicar aberturas para iluminación y ventilación. En ningún caso se permitirá la ocupación del espacio aéreo con balcones sobre las fachadas, salientes y/o lindantes a las vías férreas.
- e) Fachada de Vidrio Tipo Integral: En el caso de la instalación de este tipo de fachadas debe cumplirse con las normas de calidad, reflectancia, transmitancia térmica, seguridad y mantenimiento y limpieza, establecidas por el Departamento Ejecutivo Municipal en la reglamentación.

Art. 61º: Altura de las fachadas. Podrán construirse fachadas de edificios y/o basamentos sobre la Línea Municipal y/o Línea de Edificación correspondiente según lo establecido en el ROU.

En los casos en que dicha normativa o la que en un futuro la reemplace no contenga dicha especificación las alturas deberán cumplimentar los siguientes criterios:



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 DE GOBIERNO MUNICIPAL	



ORDENANZA Nº 12783

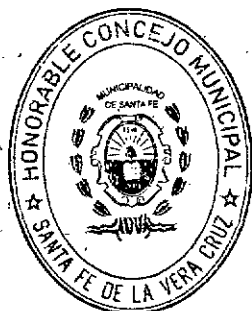
- a) Fachadas superiores a 12 m de altura: los edificios que superen los 12 m de altura deberán retirarse, a partir de dicha altura, 10 m del eje de la calle;
- b) En el caso de edificios en torres:
- b.1 Altura de basamento: 12 m;
 - b.2 Altura de la torre $H = 18 \times D$ donde D es la distancia entre los planos de fachada y los ejes medianeros;
 - b.3 El plano de fachada, paralelo a la Línea Municipal, deberá respetar un retiro mínimo de 10 m desde el eje de la calle. Plazas y otros espacios abiertos de dominio público se considerarán incluidos en el ancho de la calle;
 - b.4 La distancia entre los planos de fachada y los Ejes Medianeros ("D"), se determinará de acuerdo a $D = H/18$ donde H es la altura de la torre. Cuando se determinen dos o más valores para "D" se utilizará el menor valor. La distancia "D" nunca podrá ser inferior a 3.50 m.

En caso de edificios catalogados patrimonialmente se deberá cumplir las normativas vigentes en dicha materia.

Art. 62º: Salientes sobre fachadas. Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o complementarios, accesibles o no, en voladizos que a cualquier altura de los edificios sobrepasen en su proyección horizontal la Línea Municipal o el plano de fachada.

En la fachada principal y respecto a salientes de la LM se establece que en los primeros 2,80 m de altura en planta baja:

- a) No se permitirá que las puertas o ventanas abran hacia el exterior;
- b) Los umbrales y antepechos, hojas de ventanas, celosías, barandas o rejas y caños de bajadas pluviales podrán sobresalir hasta 5 cm;
- c) En el caso de la ocupación de aceras con estructuras desmontables



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.

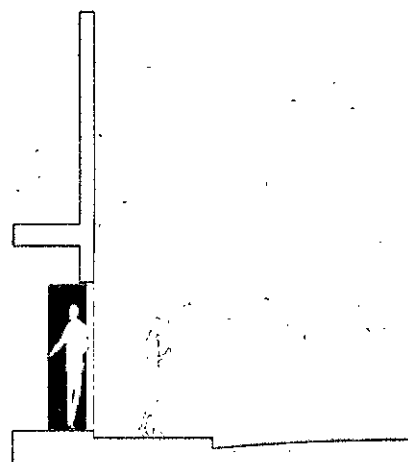
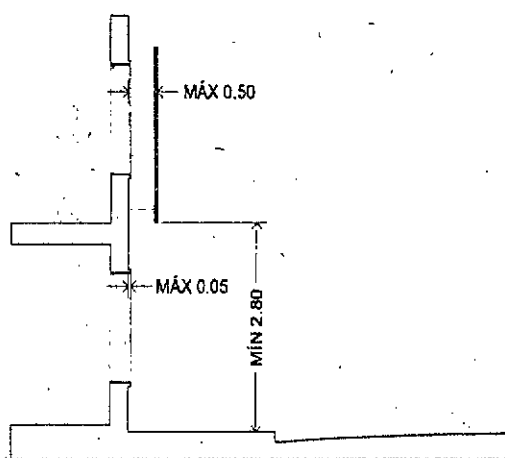
LEONARDO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



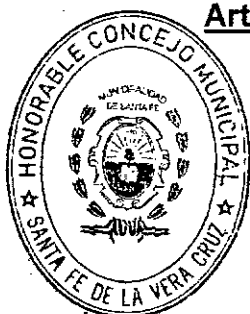
ORDENANZA N° 12783

como toldos, las mismas deberán ajustarse a lo establecido en el Art. 65° y lo que el Departamento Ejecutivo Municipal establezca por vía reglamentaria.

En la fachada principal y respecto a salientes de la LM se establece que por sobre los primeros 2,80 m de altura se permitirán pieles y envolventes arquitectónicas que no constituyan cuerpos cerrados y tengan una saliente máxima de 0,50 m.

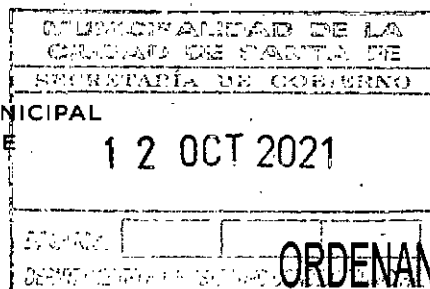


Art. 63°: Salientes de balcones abiertos o aleros. En los pisos altos de la fachada



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.

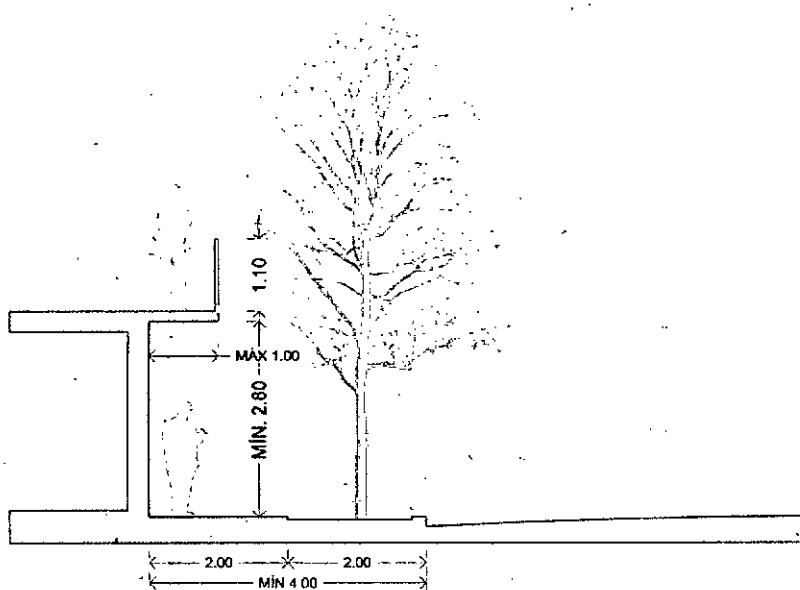
LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA Nº 12783

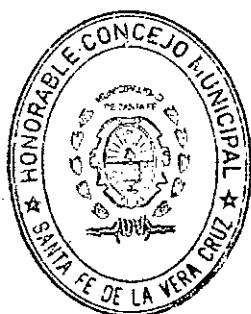
principal y con la finalidad de preservar y garantizar el adecuado desarrollo de la forestación urbana, sólo se permite sobresalir de la LM con balcones abiertos o con parasoles fijos o móviles o aleros por encima de los 2,80 m de altura desde el nivel de vereda y en toda la extensión de la fachada, cuya saliente máxima sea de 1,00 m; siempre y cuando la vereda tenga un ancho superior a 4,00 m.

La baranda o antepecho del balcón debe tener una altura mínima de 1,10 m, medidos desde el solado del balcón. Los elementos constructivos utilizados deben resguardar de todo peligro. Se permitirá la colocación de parasoles o similares, que no constituyan el cierre del volumen ni afecten la iluminación y ventilación reglamentaria de los locales.



Art. 64º: Salientes sobre ochavas. La construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de edificación y por sobre el sector de ochava, por encima de los 2,80 m desde el nivel de vereda y hasta un máximo de 0,30 m de profundidad.

Se permitirán balcones abiertos en veredas superiores a 4,00 m,



MATIAS MÜLLER
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.

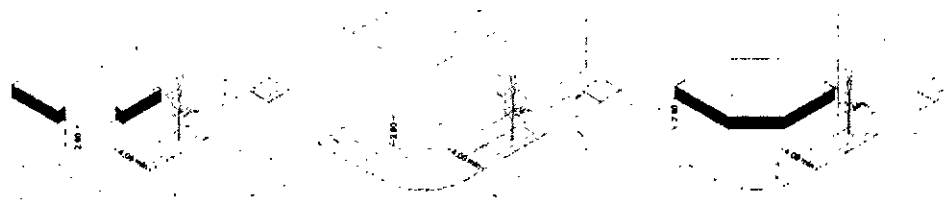
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
HORA	
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL	

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE



ORDENANZA N° 12783

respetando la Línea de Ochava por encima de los 2,80 m de altura medidos desde el nivel vereda y con una saliente máxima de 1,00 m. En caso de calles con pendiente, se miden desde la cota más alta de la vereda.



Art. 65°: Toldos. Se deberá solicitar registro de aviso de obras para la colocación de toldos sobre veredas y/o fachadas siempre que cumplan con las siguientes características:

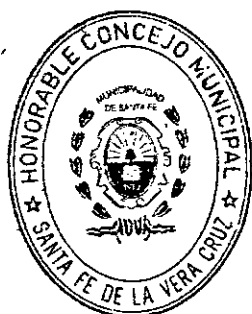
- El punto más bajo de la estructura o soporte en voladizo distará no menos de 2,40 m del nivel del cordón de vereda, cuando éste no exista del nivel de calle;

MATIAS MÜLLER
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.

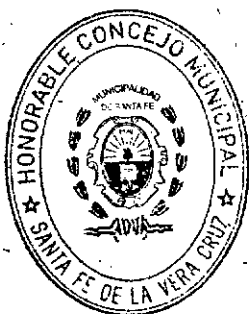


MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
FECHA:	
DEPARTAMENTO:	



ORDENANZA Nº **12783**

- b) Los toldos deben ser rebatibles hacia la Línea Municipal y su saliente máxima deberá mantener una distancia mínima de 0,50 m del filo del cordón siempre que no requiera un apoyo vertical. No se permitirán cerramientos verticales;
- c) En las peatonales o calles de tránsito restringido se cumplirá con lo establecido en las ordenanzas específicas;
- d) Los elementos resistentes o estructurales y dispositivos mecánicos a utilizar, no podrán superar los 20 cm del límite de la línea de edificación en cada caso;
- e) Previo a su colocación, deberán tenerse en cuenta las cargas a soportar de los vientos, esfuerzos tangenciales, etc., los que determinarán las características del sistema a adoptar;
- f) En todos los casos es de total responsabilidad de los solicitantes, los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros;
- g) La colocación de los toldos no deberá impedir la visibilidad de la identificación de chapas señalizadoras de paradas de pasajeros u otro elemento que haga al equipamiento urbano de la Ciudad;
- h) Deben ser de materiales que por su composición intrínseca sean resistentes al fuego y de fácil limpieza y mantenimiento;
- i) Se prohíbe la colocación de toldos fijos que afecten la línea de los árboles;
- j) En el caso que se utilice para montar publicidad sobre el toldo la misma deberá adecuarse a lo establecido en el Código de Publicidad;
- k) En el caso de toldos rebatibles de hasta $\frac{1}{3}$ del ancho de la vereda, sin contabilizar cinta verde, y que cumplan con los parámetros a, d, e, f, g, h, i y j mencionados anteriormente, no será necesario solicitar registro de aviso de obras;
- l) Ninguno de los elementos que componen el toldo deberán invadir el



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

LEANDRO BONZALEZ
Asesor
Honorable Concejo Municipal

2021 - Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

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