

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
HORA:	ORDENANZA Nº
SECRETARÍA DE GOBIERNO CONCEJO MUNICIPAL	



12783

Volumen Libre de riesgo en vereda de 1,50 m x 2,00 m establecidos en el Art. 69°.

Art. 66°: Cercos y tapiales. Toda persona propietaria de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivos, está obligada a construir y conservar los cercos, tapiales y veredas. Estas disposiciones serán aplicadas en todo el ejido municipal salvo que el ROU establezca otras disposiciones particulares, en cuyo caso prevalecen sobre la presente Norma.

- a) En terrenos baldíos: Los cercos de frente deberán tener una altura mínima de 2,00 m y máxima de 3,00 m y el espesor necesario para resistir el empuje de los distintos esfuerzos a que pudieran estar sometidos, impidiendo el acceso a personas ajenas a la propiedad y/o a visuales no deseadas. La altura de los tapiales limitativos de cada propiedad será de una altura mínima de 2,00 m y máxima de 3,00 m desde el nivel de terreno de mayor cota. Podrá ser inferior en el caso de contar con la conformidad de la persona propietaria del terreno lindero.
- b) En terrenos edificados: Los cercos de frente deberán tener una altura mínima de 2,00 m y máxima de 3,00 m y el espesor necesario para resistir el empuje de los distintos esfuerzos a los que pudieran estar sometidos, impidiendo el ingreso y las visuales no deseadas. No obstante, la persona que haya acreditado derecho a construir y que haya optado por materializar la edificación con un retiro desde la LM podrá mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales, aprobados por la autoridad de aplicación.
- Los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales que agredan al paisaje urbano en cuanto a su apariencia o

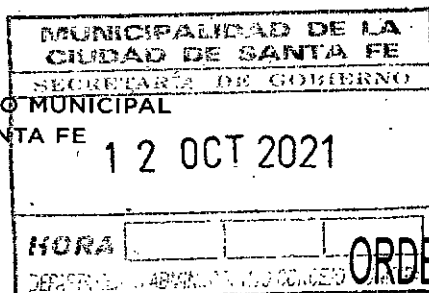


MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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.



ORDENANZA Nº 12783

higiene serán intimados para que procedan a la ejecución de un cerco de albañilería, metálicos u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m sobre el cordón de la acera opuesta. La altura de tapiales limitativos de cada propiedad será de una altura mínima de 2,00 m desde el nivel de terreno de mayor cota. Podrá ser inferior o superior hasta 3 metros, en el caso de contar con la conformidad de la persona propietaria del terreno lindero.

- c) En terrenos con frente a calles sin pavimentar: Los terrenos podrán cercarse con cerramiento de alambre hasta una altura mínima de 1,40 m, medida desde el nivel vereda pudiendo no tener zócalo, emparejándose uniformemente la vereda y cortando yuyos y malezas.

Art. 67º: Veredas. Las veredas deben garantizar estabilidad, durabilidad y rigidez. y construirse con materiales antideslizantes, resistentes e inalterables al contacto con agua, líquidos en general o fluidos capaces de alterar sus condiciones. Se componen de una franja de piso de circulación y una de cinta verde.

Art. 68º: Franja de piso de circulación peatonal. Ubicada en forma paralela adyacente a la Línea Municipal que deberá estar libre de obstáculos garantizando la circulación peatonal, en forma accesible y segura. Este espacio deberá prever un volumen libre de riesgo, entendiéndose como tal al espacio libre de cualquier obstáculo horizontal o vertical que funcione como barrera urbanística y/o arquitectónica e impida la transitabilidad segura y autónoma para todas las personas, a excepción de las salientes en fachadas admitidas en el Art. 62º. Dicho volumen tendrá como mínimo, 1,50 m de ancho por 2,80 m de alto.

En caso de que la distancia entre la LM y la línea del cordón tenga un ancho igual o superior a 4,00 m, esta franja tendrá un ancho 2,00 m.

Asimismo, se deberá colocar baldosas podotáctiles, las que tendrán color



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

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

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



ORDENANZA Nº 12783

de contraste y se ubicarán en el centro de la base del volumen libre de riesgos, con un ancho de 40 cm, dejando 30 cm a cada lado libre de cualquier elemento.

En caso de parcelas en esquina, al momento de cualquier intervención en veredas se deberá asegurar la incorporación de al menos una (1) rampa en la esquina de vereda para garantizar el acceso de personas con discapacidad motriz.

Art. 69º: Franja de cinta verde. Esta franja colabora con la regulación hídrica de la Ciudad y será exigible en los casos de veredas cuya distancia entre la Línea Municipal y la línea del cordón sea igual o mayor a 2,00 m y cuyo ancho será conforme a los siguientes parámetros:

- Cuando el rango disponible sea entre 2,00 m y 3,00 m, la franja de piso de circulación peatonal, será de un 1,50 m y la distancia restante será destinada a césped y arborización.
- Cuando la distancia disponible se encuentre en el rango entre 3,00 m y 4,00 m el ancho de la franja de piso de circulación peatonal será del 60% de esta medida, hasta un máximo de 2,00 m y el resto será cinta verde.
- Cuando la distancia disponible supere los 4,00 m el ancho de la franja de piso de circulación peatonal será 2,00 m y la distancia restante será destinada a cinta verde.

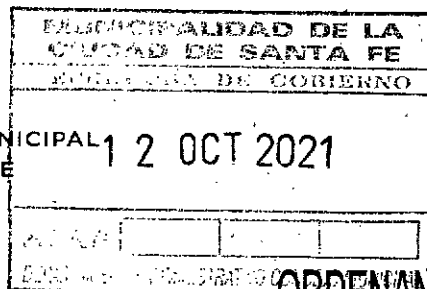
La cinta verde podrá ser interrumpida por los accesos vehiculares y la senda peatonal enfrentada al acceso principal del inmueble y/o en esquinas.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá en veredas de inmuebles con concurrencia masiva de personas, autorizar el reemplazo de la franja cinta verde por materiales que permitan una transitabilidad y accesibilidad adecuada y contribuyan a la filtración de agua pluvial.



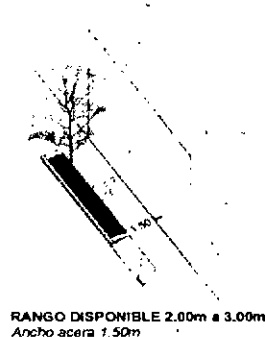
MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
2021 Honorable Concejo Municipal Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez
Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

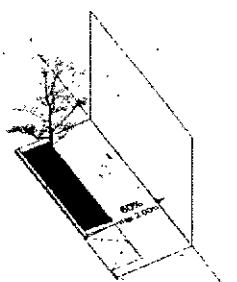


ORDENANZA N° 12783

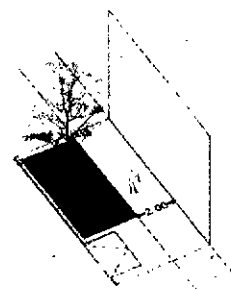
Art. 70°: Ancho de la vereda. Para veredas nuevas, el ancho mínimo de la franja de circulación peatonal será de 1,50 m o 2,00 m de acuerdo a lo que resulte del cálculo de franja de cinta verde previsto en el artículo 69°, debiendo priorizarse en todos los casos los criterios de accesibilidad y la seguridad de las personas.



RANGO DISPONIBLE 2.00m a 3.00m
Ancho acera 1.50m



RANGO DISPONIBLE 3.00m a 4.00m
Ancho acera 60% de rango disponible
- hasta un máx. de 2.00m -



RANGO DISPONIBLE más de 4.00m
Ancho acera máximo 2.00m

Art. 71°: Pendientes y desniveles de las veredas. Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante plano inclinado y sólo cuando sea imprescindible, mediante escalones, en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. En cualquier caso la transición se hará sobre la vereda a intervenir.

La pendiente transversal será del 1% como mínimo y un 2% como máximo. La pendiente longitudinal será de 4% como máximo; superando este valor será considerada rampa.

Art. 72°: Entrada de vehículos y rebaje de cordones. Queda prohibido el rebaje en los cordones en todos los pavimentos del Municipio, a excepción de las entradas para vehículos y las rampas.

El solado que sirve de entrada vehicular, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de su entrada. El rebaje del cordón de la calzada tendrá el ancho requerido coincidiendo con



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 GONZÁLEZ
Presidente

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



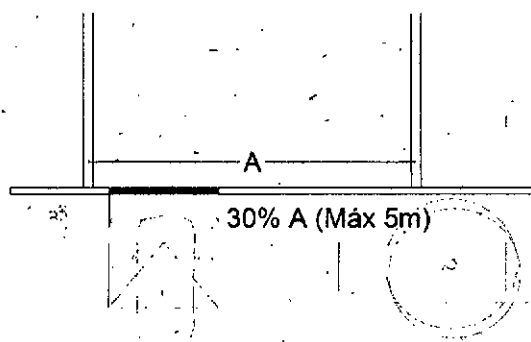
la entrada una elevación de 0,07 m sobre el pavimento de la calle.

A excepción de aquellos inmuebles afectados a actividades relativas al uso de transporte o que requieran ingreso y egreso independiente, el acceso vehicular no podrá ocupar más del 30% del ancho del terreno con un máximo de 5,00 m

En casos debidamente justificados se podrá ocupar hasta el 50% del ancho de la parcela con un máximo de 6 m de ancho.

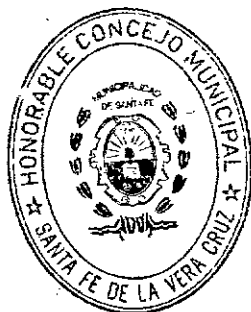
La Autoridad de Aplicación podrá evaluar aquellos casos que por su destino, particularidad del lote o magnitud así requieran una resolución diferente a la establecida.

La pendiente del acceso vehicular no deberá afectar la franja de piso de circulación vehicular, en dicho caso deberá salvar las diferencias dentro del lote.



Art. 73°: Arbolado público. Se considera arbolado público a toda especie vegetal leñosa y/o arbustiva existente sobre la Línea Municipal de plantación, que es parte de la infraestructura verde de la ciudad. La persona propietaria es el custodio directo de los árboles que se dispongan frente a su domicilio. No se aprobará plano de intervención edilicia cuyos accesos vehiculares sean proyectados frente a árboles existentes.

Art. 74°: Veredas deterioradas. Una vereda destruida parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, será reparada



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

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
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	
ORDENANZA N° 12783	
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL	



por las reparticiones municipales. La persona propietaria del predio frentista podrá comunicar la destrucción de ese solado.

Si la destrucción fuera provocada por la reparación o instalación de servicios públicos, las empresas involucradas en dichas tareas deberán reparar el solado conforme a la Ordenanza N° 10.519 o la que en un futuro la reemplace.

Si la vereda se encuentra deteriorada por otras causas no comprendidas en los ítems anteriores o por raíces de los árboles, la persona propietaria frentista deberá repararla.

CAPÍTULO II

PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Art. 75º: Preservación Patrimonial. La salvaguarda y puesta en valor de los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Santa Fe, impone la obligación de proteger y preservar el patrimonio de la ciudad y los elementos contextuales que contribuyen a su valoración y de establecer criterios de convivencia ciudadana y accesibilidad universal en dichos edificios y entornos. Toda intervención que se realice en inmuebles catalogados de protección directa o indirecta debe tramitar el visado patrimonial correspondiente. Todo edificio catalogado puede ser objeto de obras que deberán ajustarse a los diferentes grados de Intervención que le correspondan según el tipo de protección del inmueble según normativa de patrimonio.

Art. 76º: Ponderación normativa. A los fines de posibilitar una correcta, integral y sustentable conservación del inmueble catalogado facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a eximir del estricto cumplimiento de las disposiciones de la presente.

Esta exención sólo se podrá aplicar sobre el sector del inmueble que posea el valor patrimonial cuando sea estrictamente necesario para la

MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorario Concejo Municipal

2021 – Año del Bicentenario de la Revolución 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	



ORDENANZA N° 12783

conservación del mismo y siempre que no se comprometa la seguridad, higiene, accesibilidad universal y salubridad pública.

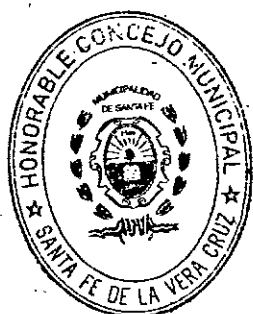
CAPÍTULO III
HABITABILIDAD
SECCIÓN I
GENERALIDADES

Art. 77º: Exigencias mínimas. Los edificios deben contar con los locales que permitan cumplir con las exigencias básicas de habitabilidad, accesibilidad, salubridad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad compatibles con el uso para el cual están destinados. Estos usos permitidos, se encuentran establecidos y clasificados en el ROU.

Art. 78º: Superficie mínima. Toda unidad funcional destinada al uso residencial deberá tener una superficie cubierta exclusiva mínima de 35 m² incluyendo un local de salubridad completo independiente del resto de los locales y además una expansión exterior de uso exclusivo que permita un uso polivalente.

Se entiende por superficie cubierta exclusiva a la unidad principal de la propiedad privativa, es decir, al ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias directamente comunicados entre sí, necesarios y suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino para el que ha sido construido el edificio.

Art. 79º: Viviendas accesibles. En todo conjunto de vivienda colectiva, agrupamiento de oficinas o mixto de Obras Mayores, de Gran Escala y de Magnitud Especial se preverá la disposición de un mínimo del 2% del total de unidades accesibles para personas que utilicen sillas de ruedas, siendo la cantidad mínima de 1 (una), preferentemente ubicadas en planta baja o niveles inferiores. Se entiende como vivienda accesible a aquella que



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 GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARIA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
HORA	ORDENANZA Nº
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO	



ORDENANZA Nº **12783**

permita la franqueabilidad autónoma por parte de cualquier persona, el recorrido interno de la edificación tal que permita llegar a todos los locales que la integran y la factibilidad de desarrollar en tales espacios las actividades para los cuales fueron proyectados. A tal efecto, se preverán accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas, según lo establecido en la reglamentación.

SECCIÓN II

CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

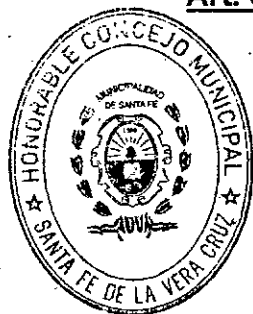
Art. 80º: Locales de permanencia. Son aquellos en los cuales se trabaja y/o habita de manera permanente o transitoria. Son de uso habitual o permanente por un mismo grupo de personas durante un lapso prolongado: comedores, cocinas – comedores, dormitorios, escritorios, oficinas, salas de estar, entre otros.

Art. 81º: Locales complementarios. Son aquellos que sirven a los locales de permanencia, no definen el carácter particular del edificio: cocinas, espacios para cocinar, baños, lavaderos, salas de espera, depósitos particulares, garajes, entre otros.

Art. 82º: Locales de tránsito. Son aquellos que sirven de paso o servicio entre otros locales y actividades: pasillos, palieres, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, entre otros.

Art. 83º: Locales de permanencia eventual. Son aquellos definidos para comercio y/o trabajo. Son de uso eventual para un mismo grupo de personas, o para uso continuo pero con alta rotación de personas. Definen las características de un establecimiento, su infraestructura o su localización: consultorios, estudios profesionales, bares, locales comerciales, gimnasios, garajes comerciales, laboratorios, locales industriales, entre otros.

Art. 84º: Locales de dudosa clasificación. La determinación del destino de cada



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 GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

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



ORDENANZA N° 12783

local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensión, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. La autoridad de aplicación podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el articulado anterior. Asimismo, podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

SECCIÓN III DIMENSIONES DE LOCALES

Art. 85°: Subdivisión o unificación de locales. Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas u otros dispositivos fijos, siempre que se cumpla con las siguientes pautas:

- El medio divisor debe contar con una altura máxima de 2,10 m o un $\frac{1}{3}$ de la altura del local medido sobre el solado, conservando el local su uso, dimensiones y las condiciones de iluminación y ventilación previas a la subdivisión;
- Si el medio divisor supera la altura máxima o bien toma toda la altura libre del local, cada una de las partes resultantes deben cumplir las prescripciones de la presente norma referentes al uso, dimensiones (lados y superficie) y condiciones de iluminación y ventilación;
- Dos o más locales pueden ser unificados, siempre que al unificarse el local resultante cumpla con las exigencias del uso y las condiciones de habitabilidad, seguridad y demás requerimientos correspondientes, exigidos por dicho uso.

Art. 86°: Altura mínima de locales. La altura mínima de cada local, medida desde el solado hasta el cielorraso, estará en función de la clasificación de los locales y de su superficie. La altura se determina en la forma siguiente:

- Locales de Permanencia: La altura mínima es de 2,45 m;



MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
del 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	



ORDENANZA Nº 12783

- b) Locales Complementarios: La altura mínima es de 2,30 m;
- c) Locales de Tránsito: La altura mínima es de 2,20 m para locales de hasta 30 m² y de 2,30 m, para superficies mayores y deberán cumplimentar con lo establecido en las especificaciones técnicas complementarias establecidas en la reglamentación.
- d) Locales de Permanencia Eventual:
- 2,30 m para superficies de hasta 16 m²;
 - 2,50 m para superficies de hasta 50 m²;
 - 2,50 m más 0,06 m por cada 10 m² de superficie que exceda los 50 m² y hasta superficies de 310 m²;
 - 3,50 m para superficies mayores a 310 m².
- e) Locales con entrepisos:
- Deberá existir completa continuidad espacial entre los ambientes, quedando vedado el cierre total o parcial del entrepiso y del espacio debajo del mismo. Las alturas serán las siguientes:
- Si se trata de locales de permanencia y/o de uso eventual, la altura del entrepiso y del espacio debajo de él, se ajustan a los incisos anteriores. En caso de cubiertas inclinadas, se puede reducir la altura en su lado menor en un 10%. El entrepiso no podrá cubrir más de dos tercios de profundidad del local de permanencia;
 - Si se trata de locales complementarios y/o de tránsito, las alturas pueden reducirse a 2,10 m.
- f) Tolerancias: La autoridad de aplicación podrá evaluar tolerancias en las alturas mínimas en algún sector del local, cuando por razones de proyecto así se lo requieran y siempre que la altura mínima no sea inferior a 2,20 m y la superficie que se encuentre a esa altura no supere el 30% de la superficie del local.

Art. 87º: Lados y superficies mínimos de los locales. Las áreas y lados mínimos



MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

2021 - Año del Bicentenario de la Independencia de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

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