

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

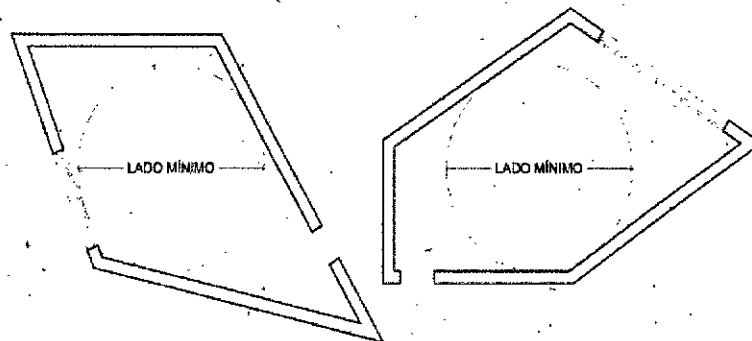
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE



ORDENANZA Nº 12783

de los locales estarán en función de su uso y de las garantías que deben ofrecer respecto a su funcionalidad, habitabilidad y sustentabilidad. Los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

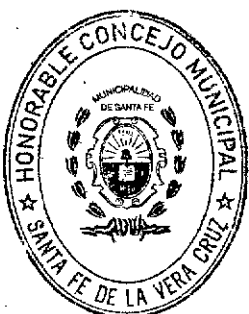
Los locales de forma irregular son aceptados, en lo referente al área y el lado mínimo, cuando en su interior se verifique el trazado de un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo requerido para dicho local, según figura:



En locales conformados como cuadriláteros de forma regular y que además posean apéndices, el lado mínimo requerido se debe verificar dentro del cuadrilátero que posea vano de iluminación y ventilación. Para calcular la superficie mínima considerándolo como un único local, se debe tener en cuenta la superficie del cuadrilátero principal que posea vano de iluminación y ventilación regular, más la sección del apéndice cuya profundidad máxima sea igual a la mitad de la abertura de comunicación con el local propiamente dicho, según figura:

MATÍAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

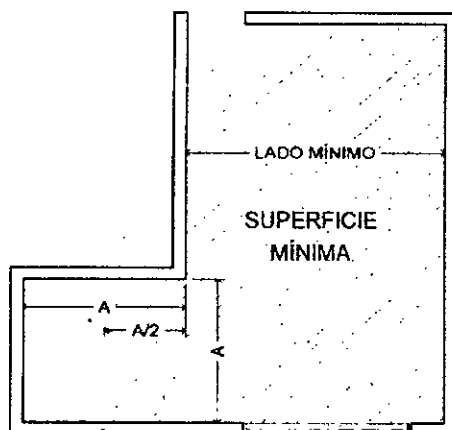
LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



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



ORDENANZA Nº **12783**



Se puede tolerar una diferencia máxima del 5% de los valores numéricos de las superficies mínimas de los locales pero se aplica para ajustes o errores de obra, y no para la etapa de otorgamiento del permiso.

a) Locales de Permanencia: El lado mínimo del local es de 2,70 m y la superficie exclusiva según el tipo de ambiente:

- a.1 Estar o Comedor: 9,00 m²;
- a.2 Estar-Comedor: 15,00 m²;
- a.3 Dormitorio: 9,00 m² sin contar superficie destinada a placard.

En caso de unidades de 3 dormitorios o más, se exigirá el dormitorio principal de 3 m x 3 m y el resto podrá contar con un lado mínimo de 2,40 m y una superficie mínima de 8,00 m².

b) Locales Complementarios:

- b.1 Toilette (Inodoro y Lavabo): Tendrá un lado mínimo de 0,80 m y una superficie exclusiva de 1,20 m²;
- b.2 Baño (Inodoro, Lavabo, Bidet y Área para ducha): tendrá un lado mínimo de 1,40 m y una superficie exclusiva de 3,50 m². En caso de baños accesibles se deberá cumplimentar con lo establecido en la reglamentación;

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.



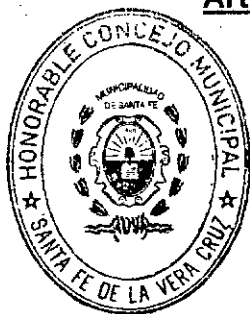
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
12 OCT 2021	
HORA	
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO	



ORDENANZA N° 12783

- b.3 Cocina: Tendrá un lado mínimo de 1,50 m y una superficie exclusiva de 3,00 m²;
- b.4 Lavadero: En caso de conformar un local en sí mismo, tendrá un lado mínimo de 1,35 m y una superficie exclusiva de 2,50 m². Podrá conformar un solo local con la cocina o formar parte de otros locales. En caso de formar parte de la cocina el lado mínimo será de 1,50 m y la superficie total de ambos locales 5,00m². En caso de formar parte de otros locales la superficie destinada a lavadero no deberá disminuir la superficie mínima de dichos locales;
- b.5 Espacio para cocinar: Tendrá una superficie mínima de 2,25 m² y estará integrado a un local de permanencia o eventual;
- b.6 Espacio exterior exclusivo: Se considera a toda galería, balcón o similar que tenga como mínimo uno de sus lados mayores abiertos. Tendrá un lado mínimo de 1,50m y su superficie mínima será del 10% de la de la superficie exclusiva de la unidad funcional destinada a vivienda u oficina;
- b.7 Salas de Espera – Anterasalas: Podrá estar integrado a la circulación general siempre que la distribución del equipamiento mobiliario no reduzca los anchos de paso ni su dimensionamiento para medios de salida;
- b.8 Otros locales: Sujeto a la evaluación de la autoridad de aplicación.
- c) Locales de Permanencia Eventual: El lado mínimo es de 3,00 m con una superficie exclusiva mínima de 15m².
- d) Locales de tránsito: Las dimensiones mínimas de estos locales deberán cumplimentar con lo establecido en medios de escape y/o en las especificaciones técnicas complementarias establecidas en la reglamentación.

Art. 88º: Locales para las instalaciones de empresas para las instalaciones de



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	
NO. 1	2
ORDENANZA Nº	



ORDENANZA Nº **12783**

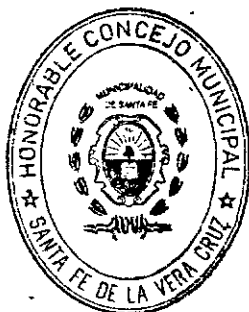
empresas de servicios públicos. Los locales destinados a las instalaciones y medidores requeridos por las empresas prestatarias de servicios de agua y cloaca, gas y electricidad deberán ajustarse a las disposiciones técnicas del organismo pertinente. Las obras nuevas y/o ampliaciones con destino residencial, oficinas o mixtos de escala media, mayor, gran escala o magnitud especial o con destino industrial o usos peligrosos deberán prever esta demanda, quedando la confirmación sujeta a la disponibilidad del servicio. Aquellos edificios que se construyan en terrenos donde exista un inmueble considerado de valor patrimonial, tendrán un tratamiento especial conforme al grado de protección del mismo.

Los locales destinados a cámaras transformadoras de la Empresa Provincial de Energía deberán cumplir con las exigencias técnicas de dicha empresa, pudiendo localizarse sobre LM o a una distancia máxima de 5 metros de la Línea Municipal siempre y cuando se garantice la accesibilidad directa para el personal de mantenimiento técnico de la E.P.E., no pudiendo mediar en estos casos una barrera física que impida dicha accesibilidad. Se garantizará en tal caso la posibilidad de ingreso de máquinas y equipos necesarios para el correcto funcionamiento y mantenimiento de los equipos.

En cualquier caso, se remitirá al Reglamento de Extensión de Redes y/o al Reglamento General para el Suministro y Comercialización del Servicio Eléctrico de la Empresa Provincial de Energía.

Art. 89º: Módulos destinados a la movilidad. En edificio de vivienda colectiva, oficinas o de usos mixtos los módulos destinados para vehículos podrán ser lo siguientes:

- a) Módulo vehicular estándar de 2,50 m x 5,00 m con una superficie mínima de 12,50 m²;



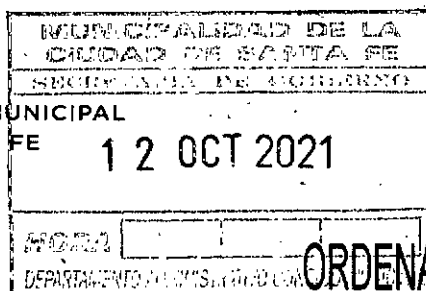
LEANDRO GONZÁLEZ

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.



ORDENANZA Nº 12783

b) Módulo vehicular reducido de 2,40 m x 4,00 m con una superficie mínima de 9,60 m².

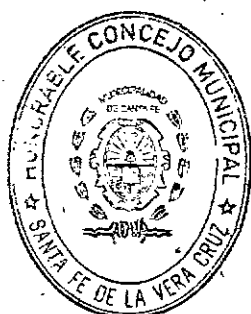
Se admitirá que las columnas estructurales del edificio queden incluidas dentro de las medidas reglamentarias del módulo de estacionamiento, sin entorpecer el ascenso y descenso de los vehículos, debiendo garantizarse la maniobrabilidad vehicular. El ancho del módulo medido a la altura de las columnas, no podrá ser inferior a 2,10 m;

c) Módulo accesible de 4,00 m x 5,00 m y una superficie mínima de 20,00 m² y deberán contar con un área de ascenso, descenso y circulación de la persona con discapacidad motriz de 1,50 m de ancho. Se admitirán también módulos de 6,50 m x 3,50 m y en tal caso no es exigible el área de ascenso y descenso de 1,50 m. En el caso de 2 módulos accesibles juntos, el ancho total de ambos módulos será de 6,00 m. Esta franja lateral puede ser compartida cuando se disponen dos módulos consecutivos.

Cuando estos módulos no se dispongan en pisos bajos, será obligación la instalación de un ascensor conforme al Art. 140°.

Estos módulos deben estar correctamente señalizados tanto en horizontal (pintura sobre solado) como en vertical (cartelería) conforme a norma IRAM Nº 3.722 o la que en un futuro la reemplace, y deben tener topes de ruedas con el fin de que los vehículos no invadan espacios de riesgo para los peatones u obstruyan el paso.

Asimismo deben ubicarse cerca de los accesos y circulaciones peatonales, manteniendo una ruta libre de obstáculos entre el estacionamiento y el acceso a los edificios.

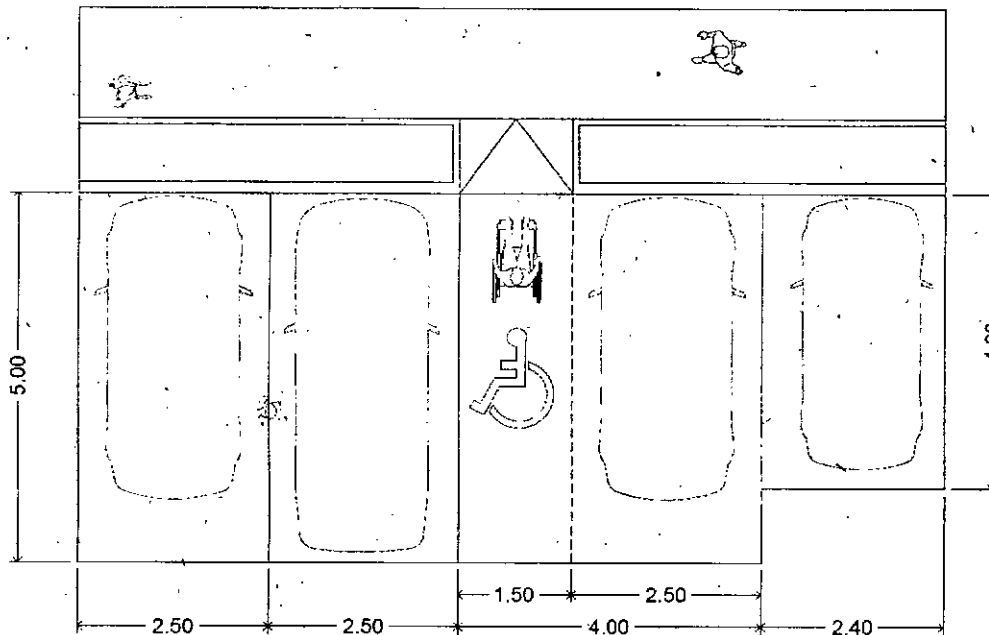


MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

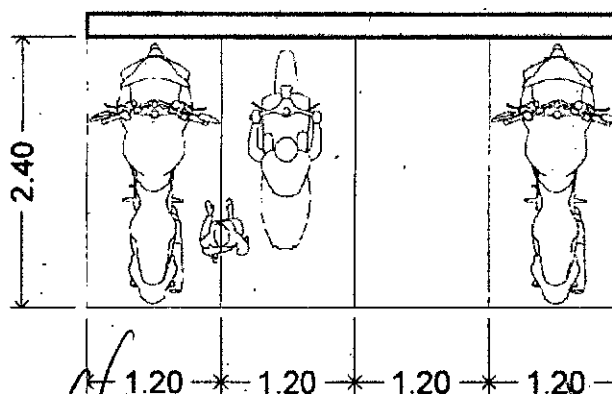


ORDENANZA Nº **12783**

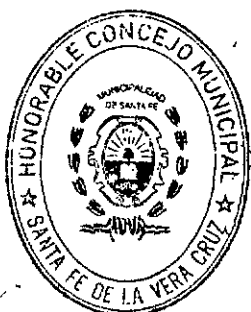


- d) Módulo motovehículo de 1,20 m x 2,40 m y una superficie mínima de 2,90 m².

Se podrá optar por dividir un módulo de estacionamiento estándar en 4 espacios para permitir el estacionamiento de motovehículos siempre que se garantice la accesibilidad a los mismos.



- e) Módulo bicicleta con soporte de enganche en el piso de 0,80 m x 2,00 m y una superficie mínima de 1,60 m².



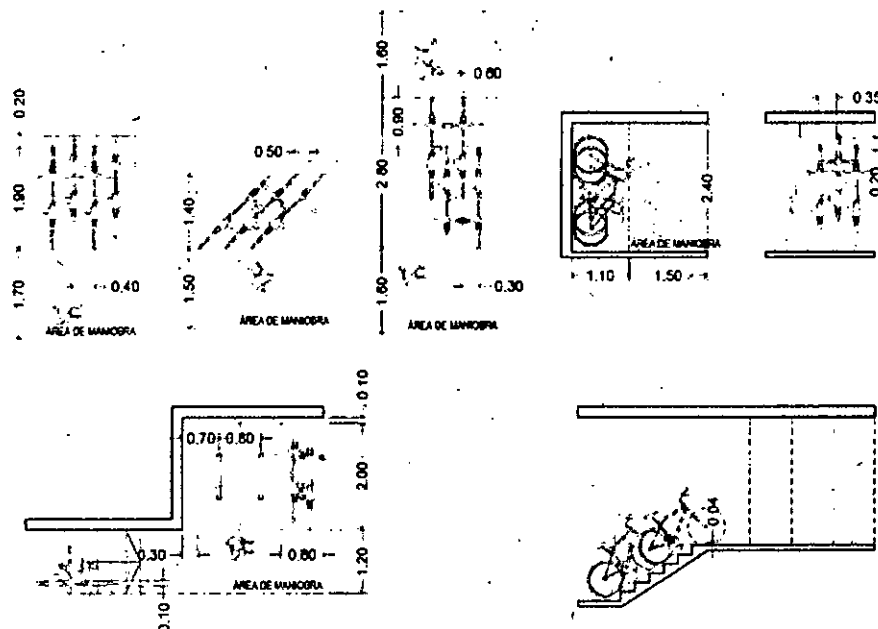
MATÍAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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 ORDENANZA Nº 12783
DEPARTAMENTO DE INSTRUCCIÓN



Art. 90°: Cantidad de módulos vehiculares. En todo edificio de vivienda colectiva, oficinas o de usos mixtos, la cantidad exigible de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos estará supeditada a la medida de frente o la superficie del terreno. En casos en los que el parámetro del ancho de lote y el parámetro de superficie de lote determinen distintas cantidades de módulos vehiculares, se aplicará el que determine la menor cantidad exigible, considerando el siguiente cuadro:

LOTE			SUPERFICIE EXCLUSIVA (m2)	CANTIDAD DE MÓDULOS VEHICULARES (un)
ancho		superficie		
menor a 14m	o	menor a 400m	hasta 40	1 módulo cada 6 unidades y fracción
			entre 40 y 60	1 módulo cada 4 unidades y fracción
			entre 60 y 90	1 módulo cada 3 unidades y fracción
			entre 90 y 130	1 módulo cada 2 unidades y fracción
			más de 130	1 módulo cada 1 unidad
mayor a 14m	o	mayor a 400m2	hasta 40	1 módulo cada 4 unidades y fracción
			entre 40 y 60	1 módulo cada 2 unidades y fracción
			entre 60 y 90	1 módulo cada 1,5 unidades y fracción
			entre 90 y 130	1 módulo cada 1 unidad y fracción
			más de 130	1,5 módulos cada 1 unidad y fracción



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

LEANDRO GONZALEZ
Presidencia
Honorable Concejo Municipal

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



ORDENANZA Nº 12783

Del cálculo que resulte según el cuadro, el 50% como mínimo, corresponderá al tamaño de módulo estándar.

Quedan exceptuadas de las exigencias establecidas precedentemente:

- a) Las viviendas colectivas y/u oficinas de hasta 400 m² de superficie cubierta exclusiva (excluyendo las áreas semicubiertas y/o comunes) independientemente de las medidas del terreno;
- b) Las viviendas colectivas en parcelas internas de hasta 4 unidades habitacionales siempre y cuando no se superen los dos niveles de altura;
- c) las viviendas colectivas y/u oficinas de escala Menor, Media y Mayor que tengan frente y acceso desde calle o zona peatonal;
- b) La autoridad de aplicación de la presente, podrá evaluar propuestas alternativas cuando la particularidad del lote o los usos así lo ameriten y no generen un impacto negativo en el entorno.

Art. 91º: Módulos accesibles. Se preverá una cantidad mínima de un módulo de estacionamiento cada 25 vehículos, de acuerdo al siguiente cuadro:

CANTIDAD TOTAL DE MODULOS PROYECTADOS	CANTIDAD DE MODULOS ACCESIBLES (un)
1-25	1
26-50	2
51-75	3
76-100	4
101-150	5
151-200	6
201-300	7
301-400	8
401-500	9
501-1000	2% del total

Art. 92º: Vehículos eléctricos. Se deberá prever una instalación eléctrica que

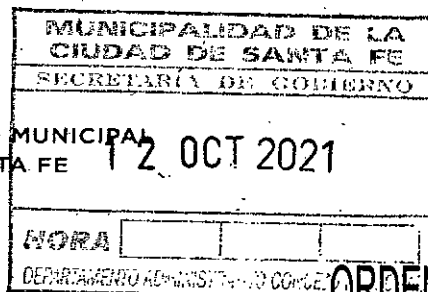


MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Pres. 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.



ORDENANZA N° 12783

permita adaptar un porcentaje de módulos vehiculares a determinar para recarga de vehículos eléctricos. Asimismo, se deberá prever que el 100% de los módulos accesibles cuenten con dicha instalación.

Art. 93º: Módulos motovehículos. En edificios de vivienda colectiva y/u oficinas, no resultan obligatorios este tipo de módulos. En caso de materializarse, podrán dividirse 1 módulo de estacionamiento vehicular en 4 espacios para permitir el estacionamiento de motovehículos siempre que no implique la reducción de la cantidad de módulos vehiculares mínimo exigible.

Art. 94º: Módulos para bicicletas. En todo edificio de vivienda colectiva y/u oficinas se deberá proporcionar un espacio apto para la guarda y/o estacionamiento de bicicletas, igual a la mitad del número de unidades funcionales destinadas a vivienda y/u oficina. En edificios con otros destinos la cantidad mínima de módulos será determinada en decreto reglamentario conforme a la cantidad de módulos vehiculares que correspondieren.

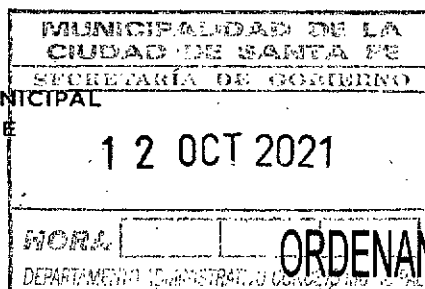
Art. 95º: Ubicación de los módulos destinados a la movilidad. En los casos en que no fuera factible construir los módulos vehiculares obligatorios para edificios de vivienda colectiva, oficina o mixtos en la misma parcela, los destinados a vehículos automotores podrán ubicarse en otro inmueble a una distancia máxima de 400 metros. En este caso, al momento de solicitar el permiso de obra deberá acreditarse la proyección de los mismos en otro inmueble mediante el instrumento jurídico correspondiente. Los módulos deberán estar contruidos al momento del otorgamiento del certificado final de obra y no podrá variarse el destino.

Un mismo inmueble podrá servir a varios edificios que se construyan, siempre que en él se acumulen las superficies de módulos correspondientes a cada uno de ellos.



MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRA GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA N° 12783

SECCIÓN V

PATIOS

Art. 96°: Generalidades. Estos recintos abiertos están destinados a cumplimentar con los requerimientos de iluminación y ventilación reglamentarios. Serán admisibles patios de cualquier dimensión, siempre que no sean necesarios para iluminar y ventilar locales.

Art. 97°: Dimensiones mínimas. Las dimensiones mínimas de lado y superficies de los patios, se determinarán según los siguientes cuadros:

LOCALES DE PERMANENCIA		
PISOS A VENTILAR	SUP PATIO m2	LADO MIN m
1 a 4	12.00	3.00
5	14.00	3.50
6	18.00	3.50
7	22.00	3.50
8	30.00	4.00
9	34.00	4.00
10	40.00	4.50
11	45.00	4.50
12 y +	50.00	5.00

LOCALES COMPLEMENTARIOS		
PISOS A VENTILAR	SUP PATIO m2	LADO MIN m
1 a 4	9.00	3.00
5 a 8	12.00	3.00
9 a 11	15.00	3.00
12 y +	20.00	3.50

En caso de edificios de perímetro o semiperímetro libre, el patio coincidente con el retiro lateral adyacente a la medianera podrá tener una medida mínima de 3,50 m independientemente de la altura del edificio. En este caso se deberá cumplir con la superficie mínima conforme a la altura especificada en las tablas.

En caso de patios de diferentes unidades y/o pasillos incluidos en la misma parcela, estas dimensiones podrán aplicarse sobre la sumatoria de dichas superficies conformando patios mancomunados. El lado menor de uno de los patios no podrá ser inferior a 1,50m y el tapial que lo divida no podrá tener más de 1,80m de altura.

Art. 98°: Cómo medir los patios. La superficie y lados mínimos de los patios se tomarán con exclusión de los muros perimetrales y de las proyecciones



MATÍAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal