

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



ORDENANZA Nº 12783

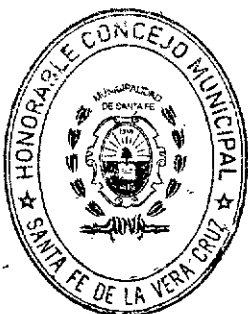
horizontales de los voladizos que se ubiquen a una altura igual o menor a 5,00 m de la cota del predio y con una profundidad superior a 0,30 m Sólo se admitirán pequeñas superficies salientes aisladas cuya suma total no exceda de 1,00 m². Cuando en un patio se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie del mismo la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 m sobre el solado del mismo.

Art. 99º: Patios en edificios que se amplían o refaccionen. En viviendas con planos aprobados en vigencias de anteriores ordenanzas, cuya obra haya sido materializada de acuerdo a dichos planos, podrán efectuarse ampliaciones y modificaciones menores, sin exigir la adecuación de las dimensiones mínimas de los patios a las normas vigentes.

En caso de subdividirse una edificación cuyos patios resulten con dimensiones menores a las fijadas en la presente normativa, deberán garantizarse los metros cuadrados mínimos mediante servidumbre de uso con el predio lindero.

Art. 100º: Colocación de toldos en patios de viviendas. Sólo se permitirán:

- Los toldos desmontables, plegables, rebatibles de tela, metálicos o cualquier material flexible;
- La estructura deberá distar del piso del patio en su parte más baja de 2,20 m como mínimo y deberá contar con una canaleta de desagüe con contrapendiente, evitando daños a linderos;
- Los toldos colocados en patios de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con lo mencionado en los puntos anteriores y deberán contar con la autorización del consorcio del edificio para la colocación del toldo, se deberá mantenerlo en perfectas condiciones de limpieza y conservación para no provocar molestias a colindantes.



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO BONZÁLEZ
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA Nº 12783

SECCIÓN VI

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Art. 101º: Iluminación y ventilación natural de los locales. Los locales deberán contar con aberturas que cumplieren con las exigencias mínimas de iluminación y ventilación natural según el destino del local y sus características, garantizando la habitabilidad del espacio, el confort de las personas y el ahorro energético. Para el caso de locales de acceso público, se deberá garantizar condiciones de iluminación para personas con baja visión en conformidad con la norma ISO vigente en la materia.

Para obtener los valores mínimos de "I" y "V", se tomará la superficie efectiva del local afectado, por los coeficientes que más adelante se especifican.

Los medios de ventilación podrán ser independientes de los de iluminación. No se podrá dividir ni ampliar edificaciones si, como resultante de ello, se afectan las medidas mínimas de los patios o su superficie en más de un 10%.

Art. 102º: Dimensiones mínimas de iluminación y ventilación.

a) Iluminación: Deberán cumplir con las siguientes condiciones: $I = A/X$

Donde I es el área mínima del vano de iluminación, A es el área del local y X es el coeficiente que se aplicará en cada caso dependiendo éste de la ubicación del vano según lo establecido en el siguiente cuadro:

	UBICACION DEL VANO	
	VIA PUBLICA	PATIO REGLAMENTARIO
Sin Galería o Con Galería de profundidad máxima 2,00 m.	12	10
Con Galería con profundidad superior a 2,00 m.	10	8

b) Ventilación: El área mínima de ventilación se aplicará la siguiente fórmula: $V = I/3$

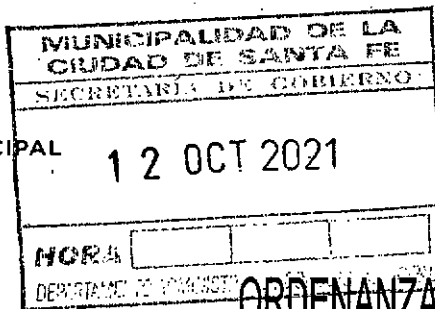
MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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

Dónde I es la superficie de iluminación y V es la parte regulable de ventilación.

Art. 103º: Iluminación y ventilación de locales de permanencia. Este tipo de locales recibirán el aire y la luz de un patio reglamentario o de la vía pública.

Cuando el vano de iluminación y ventilación se ubique en un apéndice, la profundidad y el ancho de éste, deberán ser iguales.

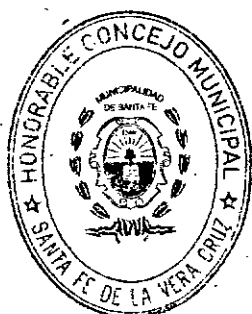
Cuando un punto del local diste a más de 5 m del vano más próximo, los valores de Iluminación y Ventilación deberán incrementarse en un 20%.

En las cocinas-comedor donde la cocina esté integrada al espacio mayor, además de la ventilación por vano, deben tener conducto de tiraje para campana según las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación.

Art. 104º: Iluminación y ventilación de locales complementarios. Este tipo de locales podrán recibir aire y luz según lo establecido en el Inciso a) o podrán iluminar y ventilar por diferencia de niveles o a través de iluminación cenital, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) En caso de iluminación y ventilación por diferencia de niveles:

- a.1 La superficie del vano cumplimente con las dimensiones mínima;
- a.2 El vano esté situado dentro del tercio superior de la altura del local y tenga una altura mínima de 0,50 m;
- a.3 El antepecho del vano esté separado 0,30 m de cualquier techo o saliente;
- a.4 La profundidad máxima de la saliente será igual a la altura del vano;
- a.5 La distancia mínima entre el paramento más próximo y el vano o el borde externo de la saliente sea de 3,00 m.



MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

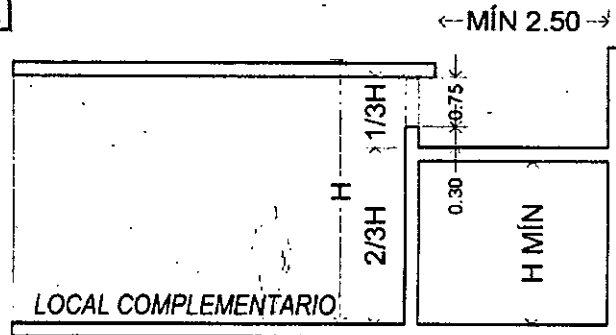
LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



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

ORDENANZA N° 12783

EJE MEDIANERO



- b) En caso de iluminación y ventilación cenital: se establece la relación $I=A/10$ donde I es la proyección en planta de la claraboya o vano para el paso de la luz y A es la superficie del local;
- c) En caso de ventilación por conducto:
- c.1 Las cocinas, además de la ventilación por vano, deben tener conducto de tiraje para campana según lo fijado en las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación;
- c.2 Los locales destinados a baños, lavaderos, depósitos y garajes, podrán tener sólo iluminación artificial y ventilar solo por conducto según lo establecido en especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación.

Art. 105º: Iluminación y ventilación de locales de tránsito. Los locales de tránsito se iluminarán y ventilarán de la siguiente manera:

- a) Los pasillos o palieres, no requieren iluminación y ventilación natural;
- b) Los cuartos de máquinas tendrán ventilación por conducto según lo establecido en especificaciones técnicas. Estos conductos de ventilación rematarán por lo menos a 0,50 m sobre el techo y a 2 m en caso de tratarse de azoteas con acceso. En cualquier caso, tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no

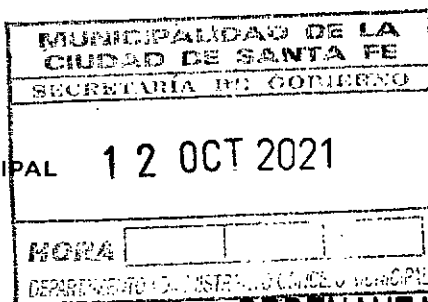


MATÍAS MULLEN
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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 N° 12783

molesten a los locales adyacentes;

- c) Las cajas de escalera deberán cumplimentar con las disposiciones establecidas en el Art. 132°.

Art. 106°: Iluminación y ventilación de locales de permanencia eventual. Este

tipo de locales podrán recibir aire y luz según las siguientes condiciones, siempre que el destino no requiere condiciones especiales las cuales están definidas en las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación.

- a) Gasos de aberturas a patios o vía pública, colocados con un antepecho de 1 m sobre el piso y aproximadamente centro de pared ($\frac{1}{2}$ de su longitud).

Se aplicará el coeficiente $\frac{1}{10}$ para iluminación correspondiente y en lo que respecta a ventilación, la tercera parte regulable de ventilación de lo que resulte área mínima de iluminación.

- b) Casos de aberturas de iluminación cenital y /o ubicadas en la parte superior del local.

En este caso el coeficiente a aplicar será el $\frac{1}{8}$ de la superficie del local para iluminación y la $\frac{1}{3}$ parte de la superficie resultante para ventilación, además deberá cumplimentar con lo siguiente:

Para el caso a) la altura mínima de ventana 0,50 m medido desde el antepecho que no deberá ser inferior a 0,30 m Las aberturas deberán dar a patio de dimensiones reglamentarias según lo especificado para Locales de Permanencia

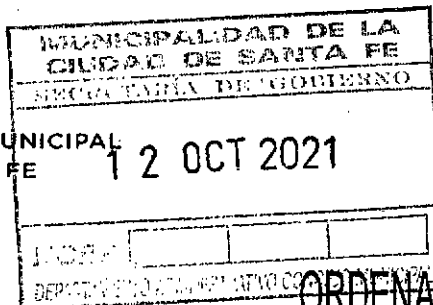
Para ambos casos (a y b) se han tomado los coeficientes considerando un cristal común tipo, es decir, con una transparencia adecuada. Para chapas plásticas blancas, los valores de cálculo se incrementarán en 1,5 y para las de color verde en 2.

Art. 107°: Exigencias especiales.

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal





ORDENANZA N° 12783

- a) Locales que no requieren iluminación natural pero que deben cumplir con la ventilación por conductos proporcionales a la superficie del local: archivos, sala de caldera, sala de cirugía, depósito medicinal, depósito de madera, depósito de comercio o industria, galería de arte, laboratorios, morgue, sala de rayos, teatros, entre otros;
- b) Locales que no requieren iluminación natural pero que deben cumplir con la ventilación por conductos de sección constante: espacio para cocinar, garaje, laboratorio fotográfico, sala de máquinas, entre otros;
- c) En locales con vanos situados a alturas superiores a los 24 pisos se podrá considerar criterios de flexibilización de los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación y paralelamente de aumento de la seguridad de dichos vanos de acuerdo a condiciones particulares, presentadas y debidamente fundamentadas para casos de succiones y presiones de viento;
- d) En caso de que el uso del local no esté indicado expresamente se regirá conforme a lo estipulado por la autoridad de aplicación, por analogía.

Art. 108º: Confort acústico. Se deben implementar acciones que garanticen el aislamiento acústico del ruido aéreo, del impacto, de las vibraciones y del manejo de propagación del ruido por fuentes sonoras. Los valores mínimos obligatorios de aislamiento medido in situ, con la construcción totalmente terminada, incluyendo las instalaciones en funcionamiento, serán determinados por la autoridad de aplicación conforme a Norma IRAM N° 4044 o la que en un futuro la reemplace.

**SECCIÓN VII
VINCULADO CON LINDEROS**

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.



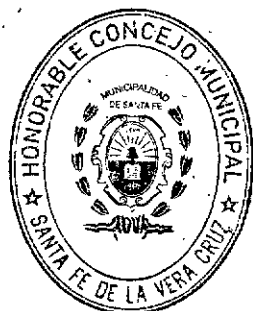
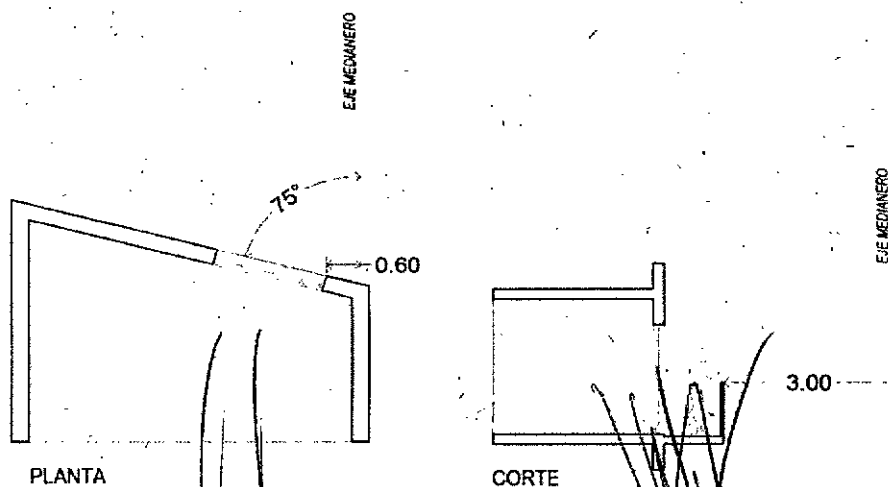
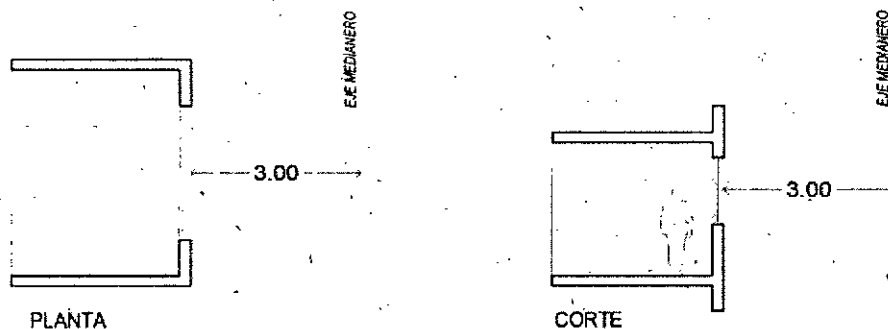


ORDENANZA Nº 12783

Art. 109º: Vistas a predios linderos.

- a) En los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de tres metros del eje divisorio entre predios;
- b) Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas, de no menos de 5º respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima será de 0,60 m;
- c) En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00 m del eje divisorio, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante.

Las distancias mínimas indicadas precedentemente no se aplican si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.

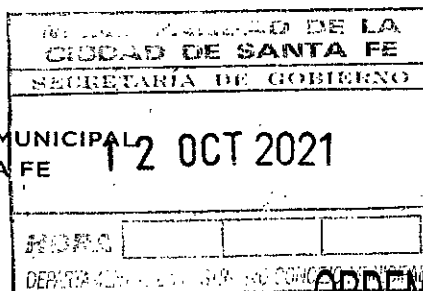


MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

LEANDRO VILLALBA
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.



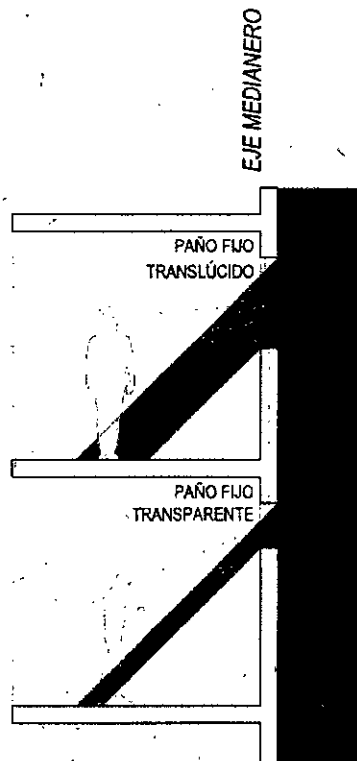
ORDENANZA N° 12783

Art. 110°: Apertura de vanos en muro divisorio o en muro privativo contiguo a predio lindero. Para proporcionar iluminación suplementaria a un local, se puede realizar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos sean del tipo paño fijo.

El antepecho del vano estará ubicado a no menos de 1,30 m sobre el nivel de piso interior, en caso de tratarse de un paño semi transparente o translúcido.

En caso de realizar un paño transparente, el antepecho del vano será a partir de 1,80 m sobre el nivel del piso interior.

Cuando un vano no cumpla con las exigencias estipuladas en los párrafos anteriores, cualquiera de los vecinos contiguos linderos que se viera directamente afectado en su privacidad, podrá exigir el cierre del mismo.

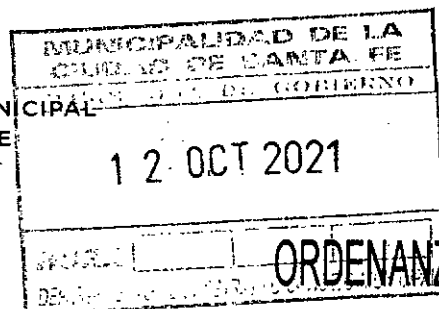


MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

LEONOR GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

2021 - Año del Centenario del natalicio de Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

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

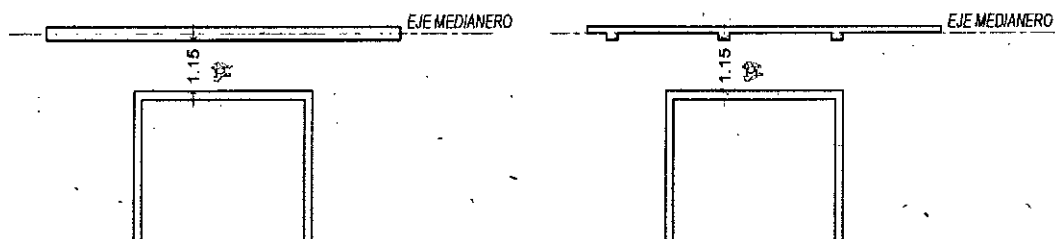


ORDENANZA N° 12783

Art. 111º: Intercepción de vistas entre unidades de uso independiente en un mismo predio. Toda persona propietaria de una unidad funcional tiene derecho a colocar un interceptor de vistas entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

- a) La altura del muro o cerramiento para interposición entre unidades funcionales independientes puede ser de 1,80 m;
- b) Las divisiones entre unidades funcionales que compartan la superficie de balcón pueden estar divididos con un muro o cerramiento fijo, ya sea opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,60 m medida desde el nivel de solado terminado correspondiente.

Art. 112º: Separación mínima de construcción contigua a eje divisorio entre predios. Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje divisorio por lo menos 1,15 m. Las áreas y los lados mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos, contiguos a un eje divisorio, se computan hasta una distancia de 0,15 m de este eje.



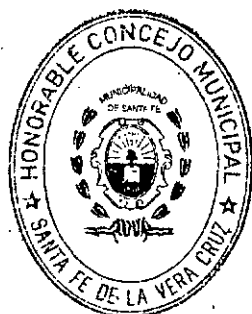
CAPÍTULO IV ACCESIBILIDAD Y CUIDADOS SECCIÓN I ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

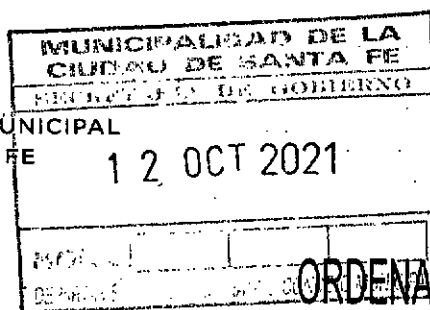
MATÍAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

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 N° 12783

Art. 113º: Condiciones mínimas. El presente capítulo establece las exigencias mínimas de accesibilidad universal y los requisitos mínimos para la integración de todas las personas priorizando aquellos tendientes a garantizar la franqueabilidad en el acceso a los edificios, la accesibilidad de circulación interna y la utilidad de los mismos independientemente de su movilidad fortaleciendo la autonomía y facilitando el normal desenvolvimiento de los planes de gestión de riesgo.

Art. 114º: Edificios preexistentes. Para edificios preexistentes a la sanción de la presente que no puedan ajustarse a las indicaciones previstas en el presente capítulo, se podrá presentar propuesta técnica realizada por un especialista a los fines de ser evaluada por el Departamento Ejecutivo para su aprobación.

Art. 115º: Circulaciones. Se considera circulaciones a cualquier sector, área o espacios que se encuentra destinado al tránsito y que se diferencian de aquellos en cuyo caso su destino específico los define funcionalmente.

Las circulaciones se presentan de dos tipos:

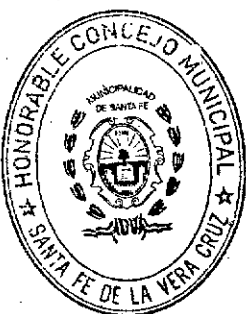
- a) Horizontales: el desplazamiento de personas y cosas suceden dentro de una misma planta o nivel;
- b) Verticales: el desplazamiento de personas y cosas suceden entre las diferentes plantas o niveles. Además de la tipificación establecida, las circulaciones pueden dividirse a su vez en:
- c) Medios de comunicación;
- d) Medios de salida o escape.

SECCIÓN II

MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Art. 116º: Clasificación. Los medios de comunicación se clasifican en:

- a) Comunicación interna. Se denomina así a toda aquella que vincule



MATIAS MÖLLER
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
Honorable Concejo Municipal