



**MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

2025 | Año del Centenario del natalicio del cantautor
Horacio Guarany y del cineasta Fernando Birri

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

00078

SANTA FE DE LA VERA CRUZ, 04 SEP 2025

VISTO:

Se

La Ordenanza N° 12.784 sus modificatorias, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante dicha Ordenanza se regulan las acciones de protección, preservación y tutela del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad e Santa Fe de la Vera Cruz.

Que, la misma ha sido modificada, por lo que resulta necesario su sistematización mediante la emisión del acto pertinente que apruebe el texto ordenado.

Por ello;

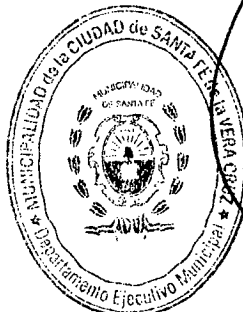
**EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

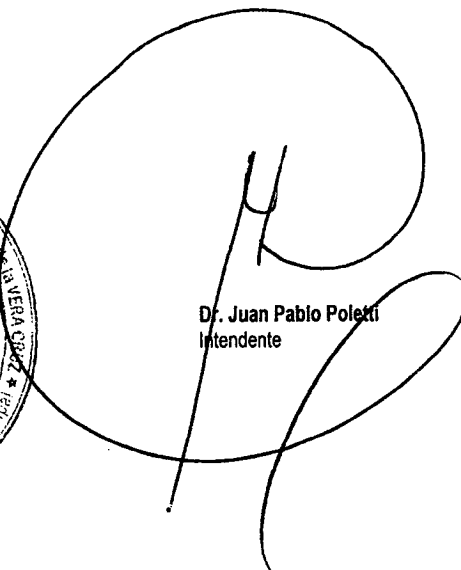
DECRETA:

Art. 1º: Apruébase el texto ordenado de la Ordenanza N° 12.784, que como Anexo forma parte integrante del presente.

Art. 2º: Regístrese, publíquese en el B.E.M y dése al Di.Di.


Alejandro Masaropolo
Secretario de Gobierno, Control,
Movilidad y Seguridad Ciudadana




Dr. Juan Pablo Poletti
Intendente


ES COPIA

NADIA ALVAREZ OPORTO
Directora Legislación y MEU
Subrogante



**MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

2025 | Año del Centenario del natalicio del cantautor
Horacio Guarany y del cineasta Fernando Birri

00078

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

ANEXO

**1 PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD DE SANTA FE
DE LA VERA CRUZ**

Texto Ordenado hasta la Ordenanza N° 13.029

Ordenanza N° 12.784 sancionada el 28.09.2021 y promulgada el 12.10.2021

TÍTULO I : DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1° al 3°

COMISIÓN DE PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO

Art. 4° al 8°

TÍTULO II: DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 9° al 16°

CAPÍTULO II: GRADOS Y TIPOS DE PROTECCIÓN

Art. 17° al 34°

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN INDIRECTA

Art. 35° al 37°

CAPÍTULO IV: ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Art. 38° al 40°

TÍTULO III: DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES Y DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

Art. 41° al 51°

CAPÍTULO II: HERRAMIENTAS DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN

Art. 52° al 68°

TÍTULO IV: DISPOSICIONES SANCIONATORIAS

Art. 69° al 72°

¹ Consultar Anexos I y II en la Dirección de Legislación y Mesa de Entradas Única.



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

00078

TITULO V: DISPOSICIONES SUPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Art. 73° al 76°

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º: Objeto. La presente Ordenanza tiene por objeto regular las acciones de protección, preservación y tutela del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz con la finalidad de promover el derecho constitucional del patrimonio cultural para todas las personas, por tanto, las autoridades deben promover su preservación y las personas titulares dominiales y/o las personas poseedoras o tenedoras del inmueble tiene la obligación de realizar las acciones correspondientes para la conservación de los bienes patrimoniales de su dominio.

Art. 2º: Patrimonio urbano arquitectónico. A los fines de esta Ordenanza se entenderá como patrimonio urbano arquitectónico al conjunto de bienes inmuebles, tramos, ámbitos, áreas, paisajes urbanos o sitios, que forman parte del patrimonio cultural de la ciudad, integrado por obras arquitectónicas o ingenieriles, de equipamiento urbano o territorial, ubicados dentro de los límites de su territorio, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, que por sus valores históricos, sociales simbólicos, urbano ambientales, arquitectónicos o artísticos definen la identidad y memoria colectiva de sus habitantes.

Art. 3º: Autoridad de aplicación. La autoridad de aplicación de la presente será la Secretaría de Desarrollo Urbano, o quien la reemplace a futuro, quién deberá promover la coordinación y articulación de todas las áreas del Departamento Ejecutivo Municipal que tengan intervención en las tramitaciones vinculadas a la presente.

CAPÍTULO II

COMISIÓN DE PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO

Art. 4º: Creación. Créase la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico, como órgano asesor del Departamento Ejecutivo Municipal en temas inherentes al patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de Santa Fe.

Art. 5º: Integración. La comisión será presidida por un representante del Departamento Ejecutivo Municipal y estará integrada por representantes de cada una de las siguientes instituciones:

- a) Dos (2) representantes del Departamento Ejecutivo Municipal;



00078

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

- b) Dos (2) representantes destacados en el ámbito del Patrimonio Cultural (uno designado por el Departamento Ejecutivo Municipal y otro por el Honorable Concejo Municipal);
- c) La/el Concejal que ejerza la Presidencia de la Comisión de Planeamiento Urbano, Hábitat, Obras Públicas y Gestión de Riesgo del Honorable Concejo Municipal;
- d) Un (1) representante de la Universidad Nacional del Litoral;
- e) Un (1) representante de la Universidad Católica de Santa Fe;
- f) Un (1) representante de la Universidad Tecnológica Nacional de Santa Fe;
- g) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe (Distrito 1);
- h) Un (1) representante de la Junta Provincial de Estudios Históricos.

Los cargos serán ad-honorem y a propuesta de las respectivas instituciones.

Art. 6°: Mandatos. Las personas integrantes de la comisión permanecerán en sus cargos por un período de cuatro (4) años, pudiendo ser reelectas. La vocalía perteneciente a la presidencia de la Comisión de Planeamiento Urbano, Hábitat, Obras Públicas y Gestión de Riesgo del Honorable Concejo Municipal es institucional, por lo que se renovará automáticamente toda vez que esa presidencia se renueve.

Art. 7°: Facultades y obligaciones. La Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico tiene las siguientes funciones:

- a) Orientar sobre las políticas que aplique el Departamento Ejecutivo Municipal relacionadas con el acervo de bienes patrimoniales inmuebles;
- b) Proponer acciones que tiendan a la preservación y difusión del patrimonio cultural de la Ciudad;
- c) Elaborar y elevar al Departamento Ejecutivo propuestas de incorporación de un bien al catálogo de bienes del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de Santa Fe o creación de una APPU;
- d) Evaluar exenciones propuestas por el Departamento Ejecutivo a los reglamentos vigentes en inmuebles catalogados a los fines de posibilitar la conservación integral de los mismos;
- e) Asesorar en los convenios y acuerdos con la titular dominial y organismos del estado interesados en preservar bienes de su propiedad, acerca de la conveniencia técnica, métodos y criterios de preservación;
- f) Emitir opinión no vinculante en las solicitudes de intervención en bienes catalogados con el tipo de protección directa monumento;
- g) Elevar opinión en caso de que existan circunstancias excepcionales que impidan la conservación del patrimonio urbano arquitectónico y que hayan sido expuestas por la persona titular dominial;
- h) Dictaminar, a través de un estudio integral de la situación del bien, sobre la protección o desestimación de los inmuebles incluidos en el tipo de protección cautelar. En caso de protección deberá indicar el tipo de protección que corresponda al inmueble;
- i) Emitir opinión no vinculante en los recursos de reconsideración presentados para la desestimación del valor patrimonial de uno o más inmuebles declarados;



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

00078

- j) Dictaminar ante la solicitud de declaración de ruina total o parcial de un bien catalogado cuando el Departamento Ejecutivo Municipal lo requiera;
- k) Dictaminar ante la incorporación, modificación o exclusión de algún bien del catálogo cuando el Departamento Ejecutivo Municipal lo requiera;
- l) Dictaminar sobre la factibilidad de creación de una APPU.

Art. 8º: Funcionamiento. La comisión realizará reuniones ordinarias mensuales y reuniones extraordinarias cada vez que la convoque el presidente o la Secretaría de Desarrollo Urbano.

La comisión operará por dictámenes, los cuales no tendrán carácter vinculante para el ejecutivo. Las decisiones serán tenidas como válidas con la presencia de la mitad de los miembros como mínimo y el voto de la mitad más uno de los presentes.

Actuará como secretaria de actas una profesional del área específica que será designada por la Secretaría de Desarrollo Urbano.

La propia comisión dictará su reglamento funcional, el que reglará todo lo vinculado con su dinámica interna.

TITULO II

DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 9º: Bienes comprendidos. Serán considerados integrantes del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de Santa Fe y por tanto objeto de protección todos los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes del Patrimonio Urbano Arquitectónico de la ciudad de Santa Fe que como Anexo I y II forman parte de la presente, así como los inmuebles que posean declaración provinciales, nacionales o internacionales.

Art. 10º: Valor patrimonial. El valor patrimonial del inmueble catalogado incluye:

- a) La parcela con todas sus características físicas, topográficas y naturales;
- b) El o los edificios implantados en la parcela identificados como objeto de protección;
- c) Los sectores libres de la parcela, cuando estos sean importantes para la conservación de su valor;
- d) La vegetación que esta incluya, sólo cuando la misma sea parte importante del valor del bien;
- e) La materialización del límite, como ser rejas, cercos u otros cerramientos cuando estos sean originales o característicos;



00078

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – Nº

- f) Los elementos de equipamiento, como ser bancos, farolas, fuentes, esculturas, glorietas, entre otros que se consideren como valiosos y parte integrante del bien.

Art. 11: Criterios de valoración. La catalogación se realiza en base a los siguientes criterios de valoración:

a) **Valor histórico – social – simbólico**

Se refiere a edificios, infraestructuras o sitios en los cuales haya tenido origen o haya transcurrido algún hecho de importancia en la historia de la Ciudad, la Provincia, la Nación o un grupo social específico; que sea un elemento testimonial de una organización social o forma de vida; o que sea portador de un valor simbólico para la identidad de la comunidad o uno o más sectores de la misma.

b) **Valor urbano – ambiental**

Se refiere a las características de la relación entre el edificio, infraestructura o sitio y su ambiente o paisaje urbano próximo; forma de uso del suelo, agrupación de tipos similares, escalas recurrentes, analogías formales o funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor especial desde el punto de vista paisajístico y/o urbano ambiental.

c) **Valor artístico – arquitectónico**

Se refiere al valor del hecho arquitectónico o ingenieril específico, comprendiendo las características inherentes de la obra, sea por considerarse representativa de un período histórico, corriente estilística o tipología particular, sea por poseer un diseño de calidad, relaciones proporcionales y/o resoluciones técnicas destacadas, por considerarse sus sistemas constructivos o detalles constructivos como destacados, por su autoría o por la autoría de su ornamentación y/o desarrollos escultóricos. Se valora aquí también el estado de conservación del bien, su grado de autenticidad y sus características irreproducibles.

Art. 12: Catalogación. La catalogación constituye el instrumento para la protección y tutela de los bienes inmuebles de valor patrimonial. El procedimiento de catalogación consiste en identificar a través de los criterios de valoración, los tipos de protección que corresponden a cada inmueble.

La autoridad de aplicación mantendrá actualizado el catálogo de bienes del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad. En esos bienes serán de aplicación los tipos de protección y grados de intervención edilicia, los instrumentos de gestión, los incentivos y las sanciones establecidas en la presente ordenanza.

Art. 13: Procedimiento. El catálogo de bienes del patrimonio urbano arquitectónico, aprobado como Anexos I y II de la presente, será un instrumento abierto que podrá ser modificado mediante propuestas que podrán ser iniciadas a solicitud del Departamento Ejecutivo Municipal, la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico, el Honorable Concejo Municipal o a petición de parte interesada.



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – Nº 00078

Art. 14: Propuesta de inclusión. Toda propuesta de incorporación será evaluada por la Autoridad de Aplicación quien, en caso de corresponder, elaborará el proyecto para ser remitido junto a los informes técnicos al Honorable Concejo Municipal para su correspondiente tratamiento.

Art. 15: Propuesta de Modificación o Exclusión. Toda propuesta de modificación o exclusión del catálogo será evaluada y resuelta por la autoridad de aplicación a través de sus áreas técnicas con intervención de la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico. La revisión del tipo de protección cautelar será resuelta por la autoridad de aplicación. La decisión adoptada sobre estos últimos deberá ser informada al Honorable Concejo Municipal, debiendo además actualizarse el Catálogo de Bienes del Patrimonio Urbano Arquitectónico a los fines de la transparencia de acceso a la información y divulgación, indicando cada acto administrativo emitido.

Art. 16: Notificación y acceso a la información. El Departamento Ejecutivo Municipal notificará a las personas con derechos reales sobre el inmueble la inclusión del bien en el catálogo y el nivel de protección que le corresponda.

El catálogo será de acceso público y la información deberá mantenerse sistematizada y actualizada conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N° 12715 – Infraestructura de Datos Espaciales de la Ciudad de Santa Fe – I.D.E.C.S.F.

Asimismo, se procurará la publicidad de la condición patrimonial del inmueble en los registros y comprobantes municipales referidos al mismo.

CAPÍTULO II:

GRADOS Y TIPOS DE PROTECCIÓN

Art. 17: Definición y clasificación: A los efectos de aplicación de la presente se establecen los siguientes tipos de protección, para los bienes inmuebles incluidos en el "Catálogo de Bienes del Patrimonio Urbano Arquitectónico de la Ciudad de Santa Fe"

Los tipos de protección de los bienes catalogados se clasifican en

- a) **Directa:** Cuando el inmueble posee valor en sí mismo.
- b) **Indirecta:** Cuando el inmueble posee valor por pertenecer a un tramo de preservación o ser lindero a un inmueble catalogado sin poseer el inmueble valor en sí mismo.

Los tipos de protección correspondientes a cada inmueble se encuentran identificados en los Anexos de la presente, con los códigos de color identificados en la figura 1, a excepción de los linderos frentistas, los cuales se identifican por su condición y lo descripto en el artículo 37°.

¹ Artículo modificado por Ordenanza N° 13.029, sancionada el 03.04.2025 y promulgada el 04.04.2025



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – Nº

00078

	PROTECCIÓN DIRECTA				PROTECCIÓN INDIRECTA
TIPO DE PROTECCIÓN	MONUMENTO	INTEGRAL	PARCIAL	CAUTELAR	TRAMO PRESERVACIÓN
COLOR ASIGNADO EN CATÁLOGO ANEXO I	GRANATE	ROJO	NARANJA	AMARILLO	GRIS

Figura 1: Tipos de protección y código de color asignado en anexos.

SECCIÓN I

PROTECCIÓN DIRECTA

Art. 18: Clasificación: La protección directa se refiere a los inmuebles que poseen valor en sí mismos. Considerando su grado de valoración y estado de conservación se dividen en cuatro tipos de protección:

- Monumento:** Se protege la totalidad del bien.
- Integral:** Se protege la totalidad del bien identificada como original o valorada.
- Parcial:** Se protege el sector del bien considerado de valor y/o el sector esencial para la conservación de los valores del mismo.
- Cautelar:** Se establece una protección cautelar hasta tanto la autoridad de aplicación, previo estudio integral de la parcela resuelva sobre la pertinencia de la protección o su desestimación. En dicho estudio se deberá detallar y cuantificar el grado de valoración del bien según los criterios dispuestos en el artículo 11°.

En cada uno de los casos se establecerán, al momento del visado patrimonial, y con base en un estudio de los documentos aportados por la persona profesional interviniente, los lineamientos que sean necesarios para una correcta protección del bien.

Art. 19: Protección monumento. Se encuentran afectados a esta protección aquellos edificios, infraestructuras o equipamientos que en base a su valor histórico-social-simbólico, urbano-ambiental y/o artístico-arquitectónico han sido declarados o son susceptibles de ser declarados monumento histórico nacional y/o monumento histórico provincial, o inmuebles que posean alguna declaratoria de interés histórico municipal las cuales le dan valor de monumento, lo que implica que deberán conservarse integralmente, preservando todas sus partes constitutivas originales, su entorno propio, su forma de ocupación del espacio, sus áreas libres y jardines, y todo lo que sea considerado como parte integral del bien por la autoridad de aplicación.



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

00078

Art. 20: Protección integral. Se encuentran afectados a esta protección aquellos edificios, infraestructuras o equipamientos que en base a su valor histórico-social-simbólico, urbano-ambiental y/o artístico-arquitectónico se los reconoce como hitos o piezas excepcionales dentro del ejido urbano que califican su ambiente urbano próximo, o aquellas piezas excepcionales que recibieron alteraciones parciales que la han alterado o degradado, y que por lo tanto podrán admitir modificaciones o adaptaciones controladas en esas partes, prevaleciendo la aplicación de conservación integral en sus partes originales, incluyendo sus áreas libres y jardines cuando estas sean esenciales para la conservación de su tipología.

Art. 21: Protección parcial. Se encuentran afectados a esta protección aquellos edificios, infraestructuras o equipamientos que en base a su valor histórico-social-simbólico, urbano-ambiental y/o artístico-arquitectónico se han convertido en piezas de valor dentro del tejido urbano y cuyas principales características son la de constituir una referencia cultural del sector urbano en el que se implanta, ser testimonio de la memoria de la comunidad, ser ejemplo de una tradición constructiva destacada, poseer una estructura tipológica de valor o ser piezas de valor arquitectónico.

En gran medida estos bienes contienen intervenciones posteriores las cuales carecen de valor, por ello se protege la parte del bien original, el sector identificado como importante tipológicamente o aquella cualidad que lo hace merecedor de protección, pudiendo realizar reformas internas controladas, demolición de sectores sin valor y/o ampliaciones en la parte no protegida o vacante de la parcela.

El sector considerado de valor y por lo tanto a conservar será determinado por la autoridad de aplicación a través del visado patrimonial a pedido de parte interesada para cada inmueble.

Con esta categoría se pretende conservar el sector de mayor valor del inmueble pero a la vez posibilitar propuestas contemporáneas que logren articular el patrimonio armónicamente, generando una situación favorable para el bien a conservar y un aporte positivo a la ciudad.

Art. 22: Protección cautelar. Se encuentran afectados a esta protección aquellos edificios, infraestructuras o equipamientos que por su aportación al ambiente urbano y su contribución a la conservación de tipologías urbanas de valor se protegen suponiendo que su calidad arquitectónica o su cualidad tipológica se encuentran conservadas en el interior del inmueble. Esta protección tendrá carácter de cautelar. A petición de parte interesada se podrá solicitar la revisión de su catalogación a la autoridad de aplicación. Luego de un análisis integral del bien ésta generará un informe que deberá detallar y cuantificar el grado de valoración del bien según los criterios dispuestos en el artículo 11° y, previo dictamen de la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico, deberá resolver sobre la pertinencia de su protección, determinando el tipo de protección que corresponda, o desestimar la misma. Posteriormente a la resolución de la situación del inmueble, se deberá actualizar el registro de bienes catalogados de la Ciudad.



SECCIÓN II

GRADOS DE INTERVENCIÓN

Art. 23: Grados de intervención. Los siguientes grados de intervención rigen para los inmuebles con protección directa y actúan a los fines de orientar y ordenar las posibilidades obrantes en cada inmueble. Previo a toda acción a emprender sobre los mismos se deberá tramitar el correspondiente permiso de obra y cumplimentar el visado patrimonial.

La autoridad de aplicación podrá evaluar propuestas alternativas presentadas por las personas proyectistas intervinientes, y determinará la viabilidad de las mismas, debiendo ser las acciones de preservación, conservación y/o restauración del sector de valor patrimonial una constante en todos los casos y en la medida en que corresponda.

	PROTECCIÓN DIRECTA		
TIPO DE PROTECCIÓN	MONUMENTO	INTEGRAL	PARCIAL
COLOR ASIGNADO EN CATÁLOGO ANEXO I	GRANATE	ROJO	NARANJA
GRADO DE INTERVENCIÓN 1	●	●	●
GRADO DE INTERVENCIÓN 2		●	●
GRADO DE INTERVENCIÓN 3			●

Figura 2: Grados de intervención correspondientes a cada tipo de protección.

Art. 24: Intervenciones. A los efectos de determinar las intervenciones edilicias autorizadas en cada grado de intervención se establece la siguiente clasificación.

- Preservación:** Constituye el conjunto de medidas cuyo objetivo es prevenir el deterioro a los inmuebles. Es una acción que antecede a las intervenciones de conservación y/o restauración, procurando que, con estas actividades, las alteraciones se retarden lo más posible, e implica el realizar operaciones continuas que buscan mantener el inmueble en buenas condiciones.
- Conservación:** Consiste en la aplicación de los procedimientos técnicos cuya finalidad es la de mantener unidas las partes que conforman el bien, no dejando deteriorar ninguna de estas, y actuando para que el mismo permanezca en el tiempo lo menos alterado posible.



- c) **Restauración:** Intervención física que implica procedimientos técnicos que buscan restablecer la unidad formal y la lectura del bien cultural en su totalidad, respetando su historicidad.
- d) **Mantenimiento:** Está constituido por acciones cuyo fin es evitar que un inmueble intervenido vuelva a deteriorarse, por lo que se realizan después de que se han concluido los trabajos de conservación o restauración efectuados en el inmueble.
- e) **Liberación de agregados:** Es la intervención que tiene por objeto eliminar adiciones, agregados y/o materiales que no corresponden al bien inmueble original así como la supresión de elementos agregados sin valor patrimonial que dañen o alteren al bien, afecten la conservación o impidan el conocimiento del objeto.
- f) **Demolición:** Acción de deshacer un edificio o parte de él.
- g) **Reformas Internas:** Es la intervención a realizar dentro de un inmueble sin modificar la superficie cubierta o el volumen construido.
- h) **Incorporación de anexos o agregados de adecuación tecnológica:** Incorporación de elementos accesorios de adecuación tecnológica necesarios para la habitabilidad del inmueble o incorporación de dependencias accesorias, complementarias o de servicio necesarias para el funcionamiento de las mismas y/o garantizar las condiciones de seguridad o habitabilidad del inmueble (cajas de escaleras, ascensores, equipos, salas de máquinas, locales técnicos, etc.).
- i) **Ampliación:** Acción de aumentar las dimensiones, superficie cubierta o el volumen de un edificio o lugar. Esta puede darse como un agregado adosado a la superficie existente o como un volumen exento dentro de la misma parcela.

Art. 25: Grado de intervención 1 Corresponde a los bienes con protección de monumento y permite las siguientes intervenciones:

- a) **Preservación, Conservación y/o Restauración:**
Solo se admiten operaciones de restauración técnico-científicas sujetas a las normas y disposiciones correspondientes según las declaratorias de que fuera objeto del bien (Municipal, Provincial o Nacional).
- b) **Liberación de agregados:** Quedan exentos del requisito de conservación aquellos agregados que alteren o malogren la integridad u originalidad del edificio, pudiendo admitirse la liberación de éstos, estableciendo los cuidados y precauciones necesarias para no alterar la parte original a conservar.
- c) **Reformas Internas:** Se admite la posibilidad de reformas internas menores siempre que no alteren el orden tipológico del mismo, ni alteren la esencia del bien a conservar.
- d) **Incorporación de anexos o agregados de adecuación tecnológica:** Se considerarán propuestas que impliquen la incorporación de construcciones menores en partes vacantes de la parcela, pudiendo ser éstas para destino de dependencias accesorias, complementarias o de servicio necesarias para la puesta en función del bien, como cajas de escaleras, locales técnicos, entre otros.



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

00078

Se podrá considerar la incorporación de elementos accesorios para adecuación tecnológica que resuelvan la accesibilidad y habitabilidad del inmueble siempre que esta operación no implique la pérdida o modificación de partes compositivas originales respecto de la edificación o de su concepción, como también de las ampliaciones y remodelaciones ulteriores valorizadas.

Art. 26: Grado de intervención 2. Corresponde a los bienes con protección integral, permite todas las acciones descriptas en grado de intervención 1 y las siguientes:

- a) **Preservación, Conservación y/o Restauración:** Toda propuesta de preservación, conservación y/o restauración de los sectores a conservar deberá basarse en estudios previos y realizarse según criterios a validar con la autoridad de aplicación.
- b) **Liberación de agregados y/o demolición:** Quedan exentos del requisito de conservación aquellos agregados no originales que alteren o malogren la integridad u originalidad del edificio, pudiendo aceptarse la liberación de éstos, estableciendo los cuidados y precauciones necesarias para no alterar la parte original a conservar. Se podrá admitir la demolición de algún sector del inmueble que no sea fundamental para el valor del bien o que por sus condiciones de estabilidad comprometan a las demás partes.
- c) **Reformas Internas:** Se admiten reformas internas siempre que no alteren el orden tipológico ni las partes de valor artístico-arquitectónico a conservar, procurando en lo posible conservar el espíritu de la función original de cada habitación.
- d) **Ampliación:** Se considerarán propuestas que impliquen la incorporación de obra nueva en partes vacantes de la parcela. El volumen agregado deberá integrarse armónicamente con el edificio a proteger conservando una relación escalar entre ambos y no podrá alterar la tipología original del bien a conservar.

Art. 27: Grado de intervención 3. Corresponde a los bienes con protección parcial, permite todas las acciones descriptas en grado de intervención 1, 2 y las siguientes:

- a) **Liberación de agregados y/o demolición:** Se admite la liberación de agregados y/o demolición de aquellos sectores no considerados como esenciales, desde el punto de vista arquitectónico y/o tipológico o aquellos sectores que hayan perdido valor debido a intervenciones posteriores. Se admite demolición de muros internos siempre y cuando estos no se consideren esenciales para la estructura tipológica o la estabilidad del bien.
- b) **Reformas Internas:** Se admiten reformas internas en el sector a conservar, las que deberán evaluarse al momento del visado según las especificidades de cada inmueble.
- c) **Ampliación:** Se considerarán propuestas que impliquen la incorporación de obra nueva en partes vacantes de la parcela o ampliaciones que no alteren la esencia del bien patrimonial. La obra nueva no deberá superponerse sobre lo conservado, ni apoyar estructuralmente sobre o dentro del sector declarado de valor, procurando no alterar la estabilidad del bien. A los fines de articular la obra nueva con lo conservado, se determinará a través de la oficina competente la



00078

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

relación de altura y retiro que admite la obra nueva a los fines de preservar la relación del sector de valor con el ambiente urbano.

SECCIÓN III

CONSIDERACIONES ESPECIALES

Art. 28: Se establecen las siguientes consideraciones respecto a las intervenciones a realizar en los inmuebles catalogados con protección directa.

Art. 29: Investigación. Previo a toda la intervención en inmuebles catalogados la persona profesional interviniente deberá realizar un informe completo del bien a los fines de comprender su estructura portante, estructura tipológica, técnicas y tecnologías de construcción, instalaciones, patologías, deterioro de los materiales, y todo lo que se considere necesario para una correcta preservación, conservación y/o restauración del bien. Para la elaboración de este informe podrá contar con asesoramiento municipal y el informe final deberá ser evaluado y aprobado por la autoridad de aplicación.

Art. 30: Tareas de preservación, conservación, restauración y/o mantenimiento. Toda intervención a realizar sobre el inmueble debe estar orientada a mantener el valor integral del edificio. El significado cultural del bien se basa en su autenticidad y en su sustancia material original o significativa por ello en las tareas de restauración se exigirá a continuidad de los materiales respetando los acabados superficiales.

- a) Pintura. En caso de muros originalmente pintados, se utilizarán materiales compatibles con la base de soporte original, y colores resultantes de estudios específicos – cateos – respetando la cromaticidad original.
- b) Revoques. En los revoques símil piedra París, se recomiendan procedimientos de limpieza y restauración, recomendando evitar su recubrimiento con pinturas, lo cual podrá ser evaluado por la autoridad de aplicación a través de un análisis del caso particular.
- c) Restauración. En caso de operaciones que impliquen sustitución de partes o materiales irrecuperables o restitución de elementos faltantes se exigirá la utilización de procedimientos y técnicas originales o bien compatibles con el inmueble.
- d) Fachadas. En las fachadas no se aceptarán variaciones dimensionales de elementos compositivos originales como aberturas, aleros, cornisas, entre otros y en las carpinterías no se aceptarán los paños de vidrio reflejantes o negros.

Art. 31: Obra nueva. En relación a construcciones nuevas incorporadas dentro de la parcela del inmueble patrimonial.

Toda reforma interna o modificación en edificios catalogados debe ser respetuosa con la integridad del bien a conservar, lo que no imposibilita la modernización del edificio. En casos de cambio de uso se



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

00078

deberá adaptar, dentro de lo posible, el nuevo programa al edificio histórico procurando intervenir con criterios de reversibilidad. Toda obra nueva de ampliación a plantearse en los edificios catalogados tiene que convivir e integrar el sector a conservar, propiciando una lectura clara de los elementos originales respecto de los nuevos.

Art. 32: Reversibilidad. Las intervenciones internas, subdivisiones o instalaciones a introducirse en inmuebles catalogados deberán pensarse con el concepto de reversibilidad donde sea técnicamente factible. Procurando permitir en el futuro su remoción o reemplazo por una aplicación tecnológica superior.

Art. 33: Jardines, trazados paisajísticos y mobiliario. En los casos en que el inmueble catalogado incluya jardines, trazados paisajísticos, mobiliario u otro elemento de valor, el compromiso de conservación se hace extensivo a éstos como parte integral del bien.

Esto incluye jardines, trazados paisajísticos o plantaciones según su diseño y distribución original y/o sus variaciones cualificadas y valoradas, el mobiliario particular como asientos, farolas, entre otros, las piezas de arte ornamental como esculturas, fuentes, estructuras, etc. y las especies arbóreas que los conforman, y aquellas que sin formar parte de jardines sean visibles desde el espacio público, o que amplíen corredores o conjuntos verdes de calidad paisajística.

Art. 34: Elementos accesorios y publicidad. Para la inclusión de elementos accesorios o de publicidad se deberán respetar los siguientes parámetros

- a) **Cartelería y publicidad:** Todo elemento de cartelería y/o publicidad a incluir en un inmueble catalogado deberá integrarse armónicamente a la fachada patrimonial. En caso de carteles de identificación de comercios o informativos, no se admitirán los de superficie excesiva que oculte elementos de arquitectura o los de diseño discordante, debiendo localizarse dentro de los encuadramientos de fachada.
Sólo se admite en edificios catalogados directamente los adosados a la piel del edificio, sin voladizo sobre la vía pública, ubicados en la parte superior de los vanos del edificio preferentemente como elementos vinílicos traslucidos sobre vidrios. Se permite el uso de logotipos y/o letras corpóreas individuales adosadas a la fachada, con o sin iluminación posterior.
- b) **Equipos de refrigeración:** Los equipos de refrigeración de los inmuebles catalogados deberán ubicarse preferentemente en azoteas, cuando esto no sea técnicamente posible se podrá evaluar su colocación en patios internos o fachadas secundarias. Cuando no exista otra posibilidad se podrán incorporar como excepción en la fachada del inmueble en un sector a definir previo visado patrimonial.
- c) **Extractores de humo:** Todo elemento de extracción de humos de establecimientos gastronómicos y/u otros usos que lo requieran, ubicados en edificios catalogados, bajo ninguna circunstancia podrá realizarse por la fachada. Este deberá extraerse por la cubierta y no deberá



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

2025 | Año del Centenario del natalicio del cantautor
Horacio Guarany y del cineasta Fernando Birri

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

00078

ser visible de la vía pública, ni tampoco comprometer estructuralmente el edificio. Siempre deberá primar el concepto de reversibilidad de la instalación a incorporar a un inmueble catalogado.

- d) **Toldos:** Todo elemento de control solar o pluvial a incorporar deberá integrarse armónicamente con la fachada original, respetando la morfología edilicia, acompañando ritmos, respetando medida de vanos o aberturas existentes. Deberán ser de tela, rebatibles sobre el plano de fachada, totalmente removibles en caso de cambio de uso, de un único color para toda la obra y nunca deberán destruir ornamentos o molduras en su colocación. Los mismos no podrán incluir publicidad de ningún tipo, sólo será permitido el logotipo del comercio que funcione en el inmueble. La autoridad de aplicación se reserva el derecho a exigir su retiro o recambio cuando por el transcurso del tiempo este presente un deterioro visible, un riesgo para el edificio a conservar o para la seguridad de los transeúntes.

CAPÍTULO III

PROTECCIÓN INDIRECTA

Art. 35: Definición y clasificación. Quedan alcanzados en el tipo de protección indirecta aquellos inmuebles cuya edificación no posee valor patrimonial en sí mismo, pero por integrar un conjunto de características urbano ambientales comunes deberán respetar los lineamientos previstos en el presente capítulo.

Los inmuebles con protección indirecta pueden ser aquellos que integran un tramo de preservación y los que son linderos frentistas a inmuebles catalogados con protección de monumento, integral o parcial, los cuales se considerarán piezas de articulación.

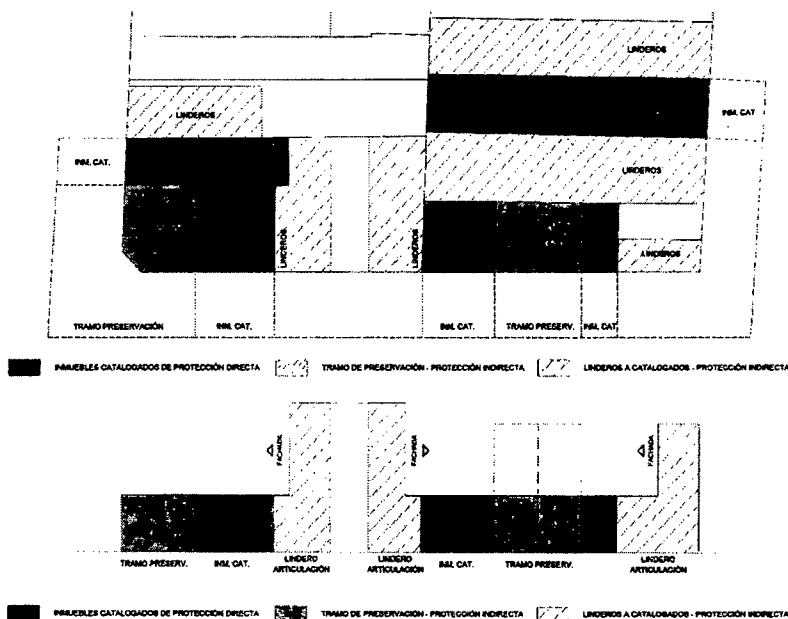




Figura 3: Tipos de protección indirecta

Art. 36: Tramo de preservación. Se denomina tramo de preservación de fragmento entre dos o más inmuebles patrimoniales de protección directa en el cual se aplican lineamientos urbanos con el propósito de proteger los valores del paisaje urbano.

Los tramos de preservación se encuentran identificados en el Catálogo de bienes del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de Santa Fe.

Previo a toda intervención en inmuebles comprendidos en un tramo se deberá cumplimentar con el visado patrimonial.

Los inmuebles que no poseen protección directa dentro del tramo se podrán sustituir, pero la nueva edificación deberá adaptarse a la altura y/o el retiro dominante del tramo. Para el caso de edificios en altura, se deberá consolidar un basamento que se adapte a la altura y/o retiro del lindero catalogado. El retiro de la línea de edificación del cuerpo elevado se determinará a través de la autoridad de aplicación a los fines de preservar la relación escalar del tramo de preservación a proteger.

Los tramos de preservación se encuentran identificados en el Catálogo de bienes del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad de Santa Fe que como Anexo I forma parte de la presente.

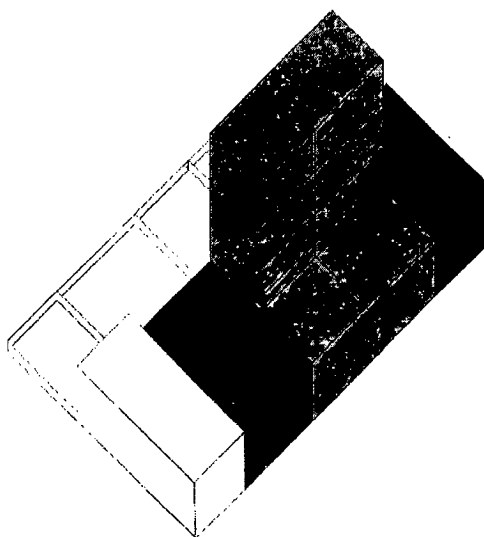


Figura 4: Ejemplo tramo de preservación

Art. 37: Pieza de articulación – linderos. Se denomina pieza de articulación a todo inmueble lindero frentista a un inmueble catalogado de protección directa – monumento, integral o parcial – por tanto se deberá articular la relación entre el lindero patrimonial y la altura permitida por el Reglamento de Ordenamiento Urbano, Ordenanza N° 11.748, en el distrito al que pertenece.



Para ello, la pieza de articulación podrá tomar la altura admitida para el distrito en la parte de su lote lindante con un inmueble sin catalogar y en el sector lindante al inmueble catalogado deberá retirar toda nueva edificación que sobrepase la altura del catalogado intentando evitar la medianera hacia el mismo. En parcelas donde se dificulte la resolución tipológica debido a las dimensiones de las mismas la autoridad de aplicación podrá evaluar propuestas alternativas donde se articule la relación con el lindero catalogado de una forma no contradictoria con el valor del mismo.

Previo a toda intervención en estos inmuebles se deberá cumplimentar con el visado patrimonial.

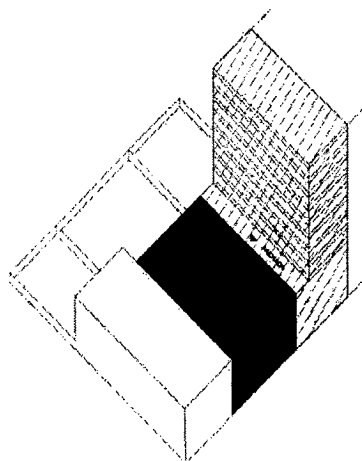


Figura 5: Ejemplo pieza de articulación - lindero

CAPÍTULO IV

ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Art. 38: Definición y alcance. Las Áreas de Protección del Paisaje Urbano (APPU) son zonas urbanas, áreas de amortiguación, ámbitos, conjuntos o sitios que por su valor histórico, social, simbólico, cultural, paisajístico, urbano ambiental y/o arquitectónico, representan paisajes urbanos a preservar, mereciendo un estudio particularizado y una legislación urbanística particular.

Art. 39: Objetivos. La determinación de Áreas de Protección del Paisaje Urbano – APPU, se realizará con los siguientes objetivos:

- a) Establecer condiciones de regulación urbanística, edificabilidad, altura máxima, altura de basamento, retiros a linderos, retiros de frente, división del suelo, restricción de usos, cartelería, publicidad y toda disposición urbanística que se considere necesaria para la conservación de las cualidades del paisaje urbano a preservar.



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – Nº 00078

- b) Regular tipos de protección y grados de intervención para los inmuebles incluidos dentro de las APPU a los fines de proteger las características que le den valor y significado al área.
- c) Definir parámetros de intervención y determinar que los inmuebles comprendidos en el área deben cumplimentar con el visado patrimonial previo a toda intervención edilicia tramitación de permisos de obra.
- d) Identificar estas áreas como factibles de “Programas Especiales de Patrimonio Urbano” con financiamiento municipal, externo o proveniente del Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio de la Ciudad.

Art. 40: Procedimiento de creación. La propuesta de creación de un Área de Protección de Paisaje Urbano puede ser iniciada por el Departamento Ejecutivo Municipal, por la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico, por el Honorable Concejo Municipal o por un grupo de vecinos y/o organizaciones que tengan un interés legítimo.

La iniciativa será evaluada por la autoridad de aplicación, a través de sus oficinas competentes. Para ello, se deberá realizar un estudio integral del área pudiendo incluir los informes de las áreas técnicas que considere necesarias como también dictámenes expertos. El estudio integral deberá ser presentado ante la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico la cual deberá emitir su dictamen.

Posteriormente a la intervención de la Comisión, la propuesta será presentada a la comunidad que habita en el área delimitada, mediante mecanismo de participación ciudadana convocada al efecto. Las opiniones u objeciones de los participantes no serán vinculantes.

Cumplimentado lo previsto precedentemente la propuesta será remitida al Honorable Concejo Municipal para su tratamiento, junto con el estudio de significado, el dictamen de la comisión de patrimonio urbano arquitectónico y un resumen ejecutivo de la instancia participativa realizada y, en caso correspondiente, la aclaración o replanteo de las objeciones presentadas en la instancia participativa.

TITULO III

DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES Y DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO URBANO CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

SECCIÓN I

VISADO PATRIMONIAL

Art. 41: Visado patrimonial. Para el otorgamiento de permiso de obra o autorización que pudiera corresponder, previo a toda intervención a realizar, cualquiera sea naturaleza, magnitud o importancia sobre los bienes inmuebles catalogados de protección directa se deberá obtener el visado patrimonial como requisito ineludible.



00078

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

Se entiende por visado patrimonial a la herramienta de evaluación de las propuestas de intervención edilicia a realizar sobre los inmuebles catalogados de protección directa o indirecta previo a toda intervención edilicia. Pretende ordenar toda acción a realizarse sobre estos inmuebles y a la vez posibilitar intervenciones contemporáneas que reconozcan respetuosamente las preexistentes. Es también la herramienta de evaluación para la unificación o subdivisión de parcelas que incluyan inmuebles catalogados de protección directa, se encuentren dentro de tramos de preservación o en áreas de protección del paisaje urbano.

Art. 42: Objetivos del visado patrimonial. El visado patrimonial tiene como objetivos:

- a) Identificar los principales valores del bien y/o el sector esencial para la conservación de los mismos a los fines de ordenar las conductas de preservación, conservación, restauración o mantenimiento de la persona titular dominial o el profesional interviniente en el inmueble.
- b) Definir lineamientos arquitectónicos, urbanos o conceptuales para propuestas de ampliación u obra nueva a realizar por profesionales intervinientes en inmuebles de protección directa.
- c) Evaluar propuestas presentadas en inmuebles de protección directa, cuando estén encuadradas dentro de los grados de intervención permitidos o planteen alternativas que no afecten los principales valores del bien.
- d) Evaluar propuestas de obra nueva en inmuebles de protección indirecta, linderos a inmuebles catalogados, tramos de preservación o áreas de protección del paisaje urbano basadas en los lineamientos de cada caso.
- e) Evaluar el plan de restauración de inmuebles catalogados de protección directa que sean objeto de transferencia de edificabilidad potencial.
- f) Proponer la necesidad de intervención de la Comisión de Patrimonio Urbano Arquitectónico en los casos que la importancia del tema lo amerite.

Art. 43: Documentación. La autoridad de aplicación determinará las características y condiciones particulares que deberá reunir la documentación gráfica y escrita que sea necesaria para una correcta interpretación de propuestas para obtener las factibilidades y/o autorizaciones reguladas por la presente ordenanza, pudiéndose fijar por vía reglamentaria requisitos específicos en función de la categoría de catalogación del bien.

Art. 44: Visado en inmuebles de protección indirecta. En inmuebles de protección indirecta solo será necesario el visado patrimonial ante una sustitución completa de lo edificado o cuando se realizaren ampliaciones que modifiquen la escala urbana de lo construido.

Art. 45: Criterios de aplicación normativa. A los fines de posibilitar una correcta, integral y sustentable conservación del inmueble y/o una posible franqueabilidad o accesibilidad al mismo, facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a eximir a los inmuebles catalogados de protección directa del estricto cumplimiento de las disposiciones normativas edilicias y urbanísticas vigentes.



En propuestas de ampliación u obra nueva, en inmuebles catalogados de protección directa, lo dispuesto precedentemente será aplicable a los fines de lograr que la obra nueva se integre de una manera más armónica con el sector a conservar.

Art. 46: Subdivisión o unificación de parcelas. Los trámites de subdivisión o unión de parcelas que involucren inmuebles catalogados de protección directa o se encuentren dentro de tramos de preservación o áreas de protección del paisaje urbano, deberán solicitar visado patrimonial a los fines de determinar la pertinencia de la modificación y la definición de la protección a asignar en el caso de nuevo lote resultante.

Art. 47: Certificado Final de Obra. En los casos de intervenciones en inmuebles de protección directa, como requisito para la obtención del certificado final de obra, se deberá contar con informe técnico favorable que certifique el efectivo cumplimiento de las acciones comprometidas sobre el bien catalogado.

SECCIÓN II

DESCATALOGACIÓN POR RUINA

Art. 48: Descatalogación por ruina. La catalogación de un inmueble podrá ser modificada o desestimada en caso de haber desconocido al momento del relevamiento una situación de ruina interna donde hayan desaparecido los valores por los cuales se lo incluyó en el catálogo. Esta situación sólo podrá justificarse por eventos fortuitos y no por incumplimiento de la persona titular dominial o la persona poseedora o tenedora del inmueble de su obligación de conservar el bien dispuesta reglamentariamente. Asimismo, en el caso de inmuebles catalogados que puedan verse afectados por obras públicas de infraestructura o ensanche de vías podrá iniciarse un proceso de descatalogación, justificando que la conservación del bien es incompatible con la ejecución de la obra.

Art. 49: Declaración de ruina. La autoridad de aplicación podrá declarar la situación de ruina en base a los informes técnicos elaborados a tal efecto.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se deberá presentar un informe en el cual se indiquen todos los datos del inmueble, las pruebas y los motivos en que se basa el estado de ruina.

La autoridad de aplicación evaluará la solicitud y en caso de corresponder resolverá la declaración de ruina con las siguientes consideraciones, según corresponda:

- a) **Ruina total:** se habilita la demolición total y se propone su consecuente descatalogación.
- b) **Ruina Parcial:** se habilita la demolición parcial de los elementos identificados como en ruina y se propone su desglose en el catálogo, en el caso de que el inmueble esté formado por cuerpos con independencia constructiva o funcional, identificando los elementos a demoler y catalogando



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – Nº

00078

los cuerpos a conservar; o bien se propone su modificación en el catálogo asignándole el grado de protección que le corresponda luego de su demolición parcial.

Art. 50: Elementos de valor. En los casos de descatalogación y/o autorización de demolición total o parcial de un inmueble catalogado con protección directa, el Municipio podrá requerir la donación de elementos de valor para su conservación y/o reutilización en instituciones culturales u obra pública. Previa demolición la autoridad de aplicación podrá solicitar que sobre el inmueble se realice una documentación patrimonial. La documentación tendrá como objetivos la concientización y formación en la temática.

Art. 51: Medidas precautorias. Desde el inicio del expediente de ruina y/o descatalogación y hasta que se resuelva, la persona titular dominial deberá adoptar medidas preventivas para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas, así como el deterioro del inmueble en cuestión. La declaración de ruina no exime a la titular dominial de las responsabilidades que pudieran corresponderle por negligencia en las obligaciones de conservación que correspondan.

CAPITULO II: HERRAMIENTAS DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN

Art. 52: Instrumentos. El Departamento Ejecutivo Municipal promoverá los medios para el cumplimiento de los objetivos de la presente ordenanza, disponiendo para ello de los siguientes instrumentos:

- a) Asesoramiento técnico a la persona titular dominial, a través de sus representantes profesionales, en todas las intervenciones con el fin de proteger y conservar los bienes catalogados, por parte de la autoridad de aplicación;
- b) Exención temporal del pago de la Tasa General de Inmuebles para aquellos inmuebles que sean objeto de acciones de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración. Para ello se deberá formalizar el convenio de ayuda a la conservación patrimonial según artículo 54°;
- c) Eximición de disposiciones reglamentarias vigentes según artículo 45°;
- d) Los bienes inmuebles integrantes del catálogo de protección directa podrán ser objeto de programas especiales de patrimonio urbano que contemplen operaciones de conservación con aportes o financiamiento proveniente del Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio Urbano de la Ciudad;
- e) Fomento de padrinazgos o mecenazgos de empresas para mantenimiento de edificios, tramos y/o áreas;
- f) Transferencia de edificabilidad potencial mediante C.E.P.T.;
- g) Toda otra medida que tienda a incentivar o ayudar a las personas titulares dominiales de los inmuebles catalogados a la conservación del bien y esté dentro de las posibilidades presupuestarias y facultades legales del Departamento Ejecutivo Municipal.



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – Nº 00078

El Departamento Ejecutivo Municipal, conforme al análisis particular y fundado en los informes correspondientes, podrá disponer en forma alternativa o acumulativa los incentivos y/o eximiciones establecidos en la presente.

SECCIÓN I

PROGRAMAS ESPECIALES Y CONVENIOS DE AYUDA

Art. 53: Programas especiales de patrimonio urbano. Se establecen como instrumentos de gestión los Programas Especiales de Patrimonio Urbano, los que podrán involucrar acciones de recuperación y puesta en valor de bienes catalogados de la ciudad, intervenciones en áreas de protección del paisaje urbano o en los entornos propios de los inmuebles catalogados.

También podrán implicar estudios particulares, actividades de difusión, capacitación y/o formación.

Los Programas Especiales de Patrimonio Urbano se determinarán por vía reglamentaria y serán elaborados por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de sus áreas técnicas, en relación a sus respectivas competencias.

Art. 54: Convenio de ayuda a la conservación patrimonial. El convenio de ayuda a la conservación patrimonial es un instrumento de concertación entre el Departamento Ejecutivo Municipal y las personas titulares dominiales y/o las personas poseedoras o tenedoras de inmuebles que se encuentran catalogados de protección directa de monumento, integral o parcial a fin de implementar un incentivo que se traslade directamente a una inversión en tareas de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración del inmueble catalogado, que llevará a cabo la persona titular dominial, con asesoramiento técnico municipal, con el objetivo de promover la preservación de los valores urbano-ambientales del mismo.

El convenio deberá fijar con precisión las tareas de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración a realizar en el bien y el tributo a eximir por el plazo de tiempo que corresponda.

Quedan excluidos de este beneficio quienes transfieran o hayan transferido la edificabilidad potencial de su inmueble. Asimismo, las parcelas que pertenezcan al Estado Nacional, Provincial o Municipal, sus entes autárquicos y descentralizados y/o empresas con algún tipo de participación estatal.



SECCIÓN II

FONDO ESPECIAL PARA LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO (FEPPU)

Art. 55: Creación. Créase el Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio Urbano – FEPPU, de la Ciudad a los fines de solventar una política de defensa y conservación del patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad, financiar los gastos que demandare la aplicación de la presente ordenanza, posibilitar financiamiento para la restauración de bienes catalogados o integrantes de un APPU, financiar los Programas Especiales del Patrimonio Urbano, financiar proyectos de salvaguarda del patrimonio cultural, organizar campañas de difusión, educación y/o concientización comunitaria sobre la importancia del mismo.

Art. 56: Integración. El FEPPU se integrará con fondos provenientes de:

- a) Donaciones, legados, aportes nacionales e internacionales;
- b) Multas o sanciones aplicadas según esta norma;
- c) Los fondos provenientes de transferencias de edificabilidad potencial y todo otro concepto que se determine a tal fin;
- d) Aportes de padrinazgos de empresas o personas, programas de responsabilidad social empresarial u otros mecanismos de afectación voluntaria de fondos para defensa del patrimonio;
- e) Aquellos fondos que sean específicamente asignados a tal fin en las correspondientes Ordenanzas de presupuesto.

Art. 57: Afectación específica. Se autoriza a la Secretaría de Hacienda a la creación de una cuenta de afectación específica bajo la denominación Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio Urbano – FEPPU.

SECCIÓN II EDIFICABILIDAD

POTENCIAL TRANSFERIBLE

Art. 58: Certificado de edificabilidad potencial transferible – CEPT. Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a autorizar la transferencia de Edificabilidad Potencial Transferible mediante la emisión de Certificados de Edificabilidad Potencial Transferible.

Art. 59: Edificabilidad potencial transferible. La transferencia de edificabilidad potencial es un incentivo para la conservación integral de los bienes inmuebles con protección directa de monumento, integral o parcial, y para la conservación de los tramos de preservación de protección indirecta.

Se entiende por edificabilidad potencial transferible aquella que resulta de la diferencia entre la edificabilidad asignada por el Factor de Ocupación Total Admitido para el distrito de zonificación que corresponda a la parcela objeto de protección y la sumatoria entre la superficie existente declarada y



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

2025 | Año del Centenario del natalicio del cantautor
Horacio Guarany y del cineasta Fernando Birri

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

00078

aquella superficie que resulte del grado de intervención, conforme a la presente normativa en caso que corresponda. La edificabilidad potencial transferible se expresa en metros cuadrados.

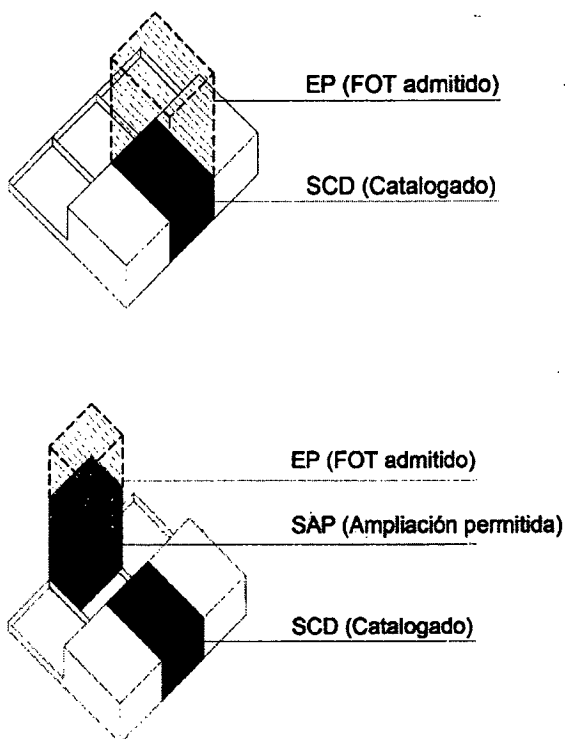


Figura 6: Ejemplos Edificabilidad Potencial Transferible.

$$EPT = FOT A - (SCD + SAP)$$

EPT: Edificabilidad

Potencial Transferible **FOT**

A: Factor de Ocupación

Total Admitido **SCD:**

Superficie Construida

Declarada **SAP:** Superficie

de Ampliación Permitida

Art. 60: Parcela emisora. Las parcelas emisoras de edificabilidad potencial podrán ser:



DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N° 00078

- a) Inmuebles catalogados de protección de monumento, integral o parcial donde, luego del visado patrimonial, no sea posible agotar la edificabilidad asignada por el distrito de zonificación (FOT admitido);
- b) Inmuebles catalogados de protección indirecta pertenecientes a un tramo de preservación donde se presente un proyecto de sustitución y luego del visado patrimonial, por razones dispuestas en esta norma, no fuera posible agotar la edificabilidad asignada por el distrito de zonificación (FOT admitido).

Art. 61: Inmuebles con protección directa parcial. En inmuebles de protección directa parcial se evitará transferir la totalidad de la edificabilidad potencial evitando congelar la edificabilidad del inmueble, dejando una edificabilidad permitida para futuras ampliaciones menores. Para ello se aplicará a la Edificabilidad Potencial Transferible un porcentaje de reducción que será determinado en cada caso por la autoridad de aplicación.

EPT x EFT

EPT: Edificabilidad Potencial Transferible

EFT: Edificabilidad con Factibilidad de Transferir (Porcentaje del total)

Art. 62: Linderos. En casos de parcelas linderas a inmuebles catalogados donde debido a las dimensiones de la parcela y las restricciones de articulación de la presente normativa, no sea posible agotar la edificabilidad potencial el Departamento Ejecutivo Municipal podrá evaluar su transferencia.

Art. 63: ¹Parcela receptora. La recepción de edificabilidad transferible por la aplicación del CEPT se podrá autorizar en tanto las parcelas receptoras cumplan con las siguientes condiciones:

- a) La parcela receptora nunca podrá superar su superficie total edificable máxima del distrito de zonificación al que pertenece (FOT máximo);
- b) La parcela receptora podrá pertenecer a otra zona inmobiliaria distinta a la zona de la parcela emisora, a excepción de las que se ubiquen en distritos de Equipamiento, Industrial, Urbanización Futura, Espacios Verdes, Distrito Rural, Seguridad Hídrica, Parque Tecnológico y Especial Islas, conforme a los agrupamientos dispuestos por Cap. I Distritos de la Ordenanza N° 11.748.

Art. 64: ²Exclusiones. La aplicación del CEPT no se podrá autorizar en los siguientes casos:

- a) Cuando en la parcela receptora existan obras finalizadas o en construcción en contravención de la normativa vigente;
- b) Cuando la parcela emisora o receptora pertenezca al Estado Nacional, Provincial o Municipal, sus entes autárquicos y descentralizados y/o empresas con algún tipo de participación estatal;

¹ Artículo modificado por Ordenanza N° 13.029, sancionada el 03.04.2025 y promulgada el 04.04.2025.

² Artículo modificado por Ordenanza N° 13.029, sancionada el 03.04.2025 y promulgada el 04.04.2025.



00078

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

- c) Cuando la parcela emisora registre deudas por la Tasa General de Inmuebles y/o existieren multas impagas;
- d) Cuando la parcela emisora ya haya sido objeto de emisión de CEPT;
- e) Cuando la parcela receptora pertenezca a un Área de Protección al Paisaje Urbano.

Art. 65: Procedimiento. En los casos de inmuebles catalogados de protección monumento; integral o parcial la transferencia de edificabilidad potencial se instrumentará mediante la emisión de Certificados de Edificabilidad Transferibles, a solicitud de la persona titular dominial del inmueble catalogado, previa suscripción de un convenio de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración.

En los casos de inmuebles de protección indirecta (tramos de preservación) la transferencia de edificabilidad se instrumentará a solicitud de la persona titular dominial con posterioridad al permiso de obra en el cual no haya sido posible agotar la edificabilidad asignada por el distrito de zonificación.

Art. 66: Convenio. Previo a la emisión de los certificados se deberá suscribir un convenio donde la persona titular dominial del inmueble asume el compromiso de proteger el bien catalogado y un plan de tareas de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración en el inmueble emisor el cual deberá ser aprobado por la autoridad de aplicación.

El plan de tareas de preservación, conservación, mantenimiento y/o restauración se deberá iniciar conjuntamente con la firma del convenio y la emisión del Certificado de Edificabilidad Transferible y en el caso de que las obras no fueran necesarias al momento de cesión se adjuntará al compromiso de un plan de trabajo en etapas.

Los convenios de transferencia de edificabilidad deberán registrarse en el Registro Público Municipal de Edificabilidad Potencial Transferible.

Art. 67: Certificado de edificabilidad potencial transferible – CEPT. Una vez suscripto el convenio se emitirá el CEPT.

El CEPT se emitirá por única vez para cada parcela. La persona titular dominial podrá realizar cesiones de edificabilidad potencial transferible de forma total o parcial a las parcelas receptoras, hasta agotar la misma. La edificabilidad de la parcela emisora quedará reducida a la edificabilidad no transferida la cual quedará registrada en el registro público creado a tal fin.

Art. 68°: Registro público municipal de edificabilidad potencial transferible. Créase el Registro Público Municipal de Edificabilidad Potencial Transferible a cargo de la Secretaría de Desarrollo urbano, que tendrá las siguientes funciones:

- a) Registrar los CEPT y sus respectivos convenios indicando el plazo de caducidad del mismo;
- b) Registrar las edificabilidades de las parcelas emisoras luego de aprobado el CEPT;
- c) Toda otra circunstancia que establezca la reglamentación.



TITULO IV

DISPOSICIONES SANCIONATORIAS

Art. 69: Disposiciones generales. Las infracciones corresponden a conductas contrarias a lo establecido en esta normativa, ya sea por acción u omisión, por parte de las personas titulares dominiales, las personas poseedoras, tenedoras del inmueble o profesionales responsables o intervinientes en obras.

A su vez, regirán las faltas e infracciones dispuestas en el Código de Habitabilidad, la Ordenanza N° 7.882 Reglamento de Infracciones y Penalidades y los Regímenes de Infracciones y Sanciones que correspondan a cada colegio profesional.

Asimismo, corresponderá el cese de la exención tributaria que se hubiera otorgado.

Art. 70: Infracciones y sanciones:

- a) El incumplimiento del deber de conservación, preservación y/o mantenimiento de la integridad del inmueble catalogado será considerado un agravante a disponer por la autoridad de aplicación de entre un 50 y un 100 por ciento adicional a las multas previstas por el Código de Habitabilidad.
- b) El incumplimiento del compromiso de preservación, conservación y/o mantenimiento del inmueble catalogado asumido luego de otorgado el Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible será considerado un agravante a la sanción del inciso a).
- c) La realización de cualquier tipo de intervención sobre bienes inmuebles catalogados con incumplimiento de los trámites previstos en la presente ordenanza, será considerado un agravante para la aplicación de la sanción por obras en contravención prevista en el Código de Habitabilidad. La sanción se podrá incrementar entre un 50 y un 100 por ciento.
- d) En caso de demolición parcial, agregados no autorizados, modificaciones de fachada, ampliaciones y/o reformas internas que causen perjuicio a los valores patrimoniales fundamentales del bien catalogado; previa evaluación de las áreas de incumbencia, se dispondrá como sanción la obligación prioritaria de restituir las obras a su estado anterior.
- e) En caso de destrucción o demolición total sin autorización o abandono deliberado del inmueble hasta su ruina total, u otros daños parciales que impliquen la pérdida de los valores patrimoniales fundamentales del inmueble catalogado de **protección de monumento o integral**, se dispondrá como sanción una multa equivalente al valor pecuniario que significará la reconstrucción del objeto demolido. Asimismo, se dispondrá que la edificabilidad de la parcela queda limitada a la superficie cubierta que registrara el bien catalogado previo a su demolición o ruina.
- f) En caso de destrucción o demolición total sin autorización o abandono, deliberado del inmueble hasta su ruina total, u otros daños parciales que impliquen la pérdida de los valores



**MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**

2025 | Año del Centenario del natalicio del cantautor
Horacio Guarany y del cineasta Fernando Birri

DECRETO – S. DE GOBIERNO, CONTROL, MOV. Y S. CIUDADANA – AÑO 2025 – N°

00078

patrimoniales fundamentales del inmueble catalogado de **protección parcial o cautelar**, se dispondrá como sanción una multa equivalente al valor pecuniario que significara la reconstrucción del objeto demolido.

Art. 71: Destino de lo recaudado. Todo monto de las sanciones impuestas se incorporará al Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio Urbano o podrá convertirse en la obligación de ejecutar obras de puesta en valor del patrimonio urbano arquitectónico de la Ciudad.

Art. 72: Procedimiento. Será competencia del Tribunal de Faltas Municipal el juzgamiento de las infracciones prescriptas en la presente.

La Secretaría de Desarrollo Urbano, por medio de los verificadores de obras, constará las infracciones y remitirá las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas.

TITULO V

DISPOSICIONES SUPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Art. 73: Adecuación. Los propietarios de inmuebles catalogados que tengan instalados elementos accesorios o de publicidad previamente a la entrada en vigencia de la presente deben, en caso que corresponda, presentar proyectos de adecuación a lo dispuesto en la presente ante la autoridad de aplicación.

El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá la forma y modalidades en que, las personas alcanzadas, deberán dar cumplimiento al deber establecido en el párrafo precedente. A tales efectos preverá, en forma específica, plazos razonables para la presentación y ejecución de los proyectos.

Art. 74: Norma transitoria. Los proyectos de intervención, ampliación, obra nueva y demolición (total o parcial) de los inmuebles catalogados en la presente ordenanza que se encuentren en trámite ante la Secretaría de Desarrollo Urbano al momento de sanción de esta normativa, quedan sujetos a las disposiciones de la Ordenanza N° 10.115.

Art. 75: Derogación. Deróguese la Ordenanza N° 10.115.

Art. 76: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.