



# ORDENANZA N° 10943

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE**

## **ORDENANZA**

Texto ordenado por artículo 5º de la Ordenanza N° 11129 del 11/11/04

**Art. 1º:** Autorízase la instalación de un casino y bingo en la jurisdicción de la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz, de acuerdo a lo normado en el artículo 12º de la Ley Provincial N° 11.998 y sujeto a la presente Ordenanza.

**Art. 2º:** Normativa de aplicación. Establécese los distritos, parámetros urbanísticos, requisitos técnicos y de funcionamiento para el desarrollo de las actividades: Casino con Sala de Bingo y Máquinas de Azar Automáticas con Hotel y Sala de Convenciones o con Centro de Exposiciones y Convenciones, acorde a los alcances de la Ley Provincial N° 11.998, sin perjuicio de la aplicación de toda normativa municipal vigente en materia de urbanizaciones y subdivisiones, zonificación, edificación y habilitación de negocios.

**Art. 3º:** Zonificación – F.O.T. Establécese los Distritos en los cuales las actividades enunciadas en el artículo 1º estarán permitidas y fíjase el F.O.T. (Factor de Ocupación Total), para los casos no contemplados en el Reglamento de Zonificación (Ordenanza N° 8.,813 y modificatorias). Ellos son, a saber:

Zona a: **Distrito Ciudad Puerto: Puerto Preciso** distrito correspondiente al Puerto de Santa Fe y solamente en parcelas o edificios que se encuentren fuera del área de la concesión. **Denominación modificada por aplicación de la Ordenanza N° 11091 del 28/10/04 luego de aceptada la observación por Resolución N° 10497 (no se aprobó la Nueva Redacción del texto).**

F.O.T.= 2

Zona b: **Distrito C1 delimitado por la Ordenanza N° 10.290**, artículo 2º apartado 2, correspondientes a la “Estación Santa Fe Pasajeros” del ex Ferrocarril “General Manuel Belgrano” y desafectados del uso ferroviario. **Modificado por art. 4º de la Ordenanza N° 10947 del 24/04/03.**



## ORDENANZA Nº 10943

F.O.T.= El asignado a los respectivos distritos en el Reglamento de Zonificación.

Zona c: Distrito E.E. al este de la Laguna Setúbal.

F.O.T.= 1

Zona d: Distritos U.R.2. R.U.A., R8 y R9 sobre predios lindantes a ambos lados de la Ruta Nacional Nº 168 entre la cabecera este del Puente Nicasio Oroño Progresiva km 471,52 y hasta Progresiva Km 484.81 al este del río Colastiné, con las previsiones de la Ley Provincial Nº 11.730 y su correspondiente Ordenanza de adhesión Nº 10.612.

F.O.T.= 1

**Art. 4º:** Requisitos de estacionamiento. Se cumplimentarán los requisitos de estacionamiento por cada actividad específica a desarrollar:

Casino con Sala de Bingo y Máquinas de azar: Se destinará una superficie equivalente al triple de la superficie cubierta destinada a salas de juegos del casino, del bingo y de las máquinas de azar. El 10% (diez por ciento) del área de estacionamiento será reservado para colectivos, remises, taxis, traffics y transportes de turismo. Además, por cada dos empleados que trabajen en el emprendimiento se agregará un módulo de estacionamiento.

Si el Complejo incluye Hotel: Un módulo de estacionamiento para cada habitación.

Si el Complejo incluye Sala de Convenciones o Centro de Exposiciones y Convenciones: Un módulo de estacionamiento cada nueve (9) asientos.

El módulo de estacionamiento es el establecido en el Reglamento de Zonificación veinte (20) metros cuadrados.

Las áreas de estacionamiento deberán ser pavimentadas y de no ser cubiertas forestadas con especies arbóreas que brinden sombra..

La sección de las calles internas de las áreas de estacionamiento deberá permitir el giro sin inconvenientes de colectivos.

**Art. 5º:** Requisitos para carga y descarga. Se cumplimentarán los requerimientos de carga y descarga por cada actividad a desarrollar.

Casino con Sala de Bingo y Máquinas de Azar: Dos (2) módulos.



## ORDENANZA Nº 10943

Si el Complejo incluye Hotel: Dos (2) módulos.

Si el Complejo incluye Sala de Convenciones o Centro de Exposiciones y Convenciones: Cuatro (4) módulos.

El módulo de carga y descarga es el establecido en el reglamento de Zonificación cuarenta (40) metros cuadrados.

**Art. 6º:** Disposiciones generales. Deberán contemplarse, además, las siguientes condiciones:

- a) En todos los casos deberá preverse que la formulación de la propuesta tenga en consideración el contexto aledaño no debiendo producir un impacto urbano negativo.
- b) La propuesta contendrá un estudio general del tránsito y una evaluación del impacto que el emprendimiento pudiera producir en la estructura vial del entorno.
- c) El proyecto deberá prever las medidas a adoptar y obras a ejecutar tendientes a evitar o atenuar los impactos negativos que pudieran generarse, correspondiendo la ejecución y concreción de las mismas al oferente.
- d) El oferente presentará junto con su propuesta un estudio de la capacidad de las redes de servicio en materia de provisión de energía eléctrica, de agua potable, de desagües pluviales y cloacales, de gas y de telecomunicaciones, debiendo prever las adecuaciones necesarias a los requerimientos del proyecto, las que estarán a su exclusivo cargo.
- e) Junto a los proyectos edilicios se presentarán los proyectos de infraestructura a ejecutar para cumplimentar con las exigencias requeridas.
- f) El cumplimiento de las exigencias de obras e inversiones, estipuladas en el Anexo que forma parte de la presente.
- g) El oferente presentará un compromiso firmado de ocupación de recursos humanos locales en una proporción no inferior al 80% (ochenta por ciento) del total del



## ORDENANZA N° 10943

h) personal a emplear, tanto en el desarrollo de la obra como en el de las actividades futuras.

**Art. 7º:** Preferencia para ex-Estación del Ferrocarril Belgrano. Entre las ofertas que cumplieren la totalidad de las exigencias correspondientes a cada uno de los distritos establecidos en la presente Ordenanza, y sin perjuicio de las valoraciones propias para la mejor selección a los fines de la adjudicación se otorgará preferencia a aquellas ofertas que ubiquen a las instalaciones en los predios de la Estación Santa Fe Pasajeros (ex Estación del Ferrocarril General Manuel Belgrano).

**Art. 8º:** Horarios. Los días y horarios de funcionamiento serán libres y a propuesta de los oferentes en la licitación.

**Art. 9º:** Bingo. La instalación y/o funcionamiento del Bingo adicional previsto en la Ley Provincial N° 11.998 no podrá ser autorizada en los distritos estipulados en el artículo 2º de la presente. De producirse modificación futura en la delimitación o nomenclatura de los distritos, deberán respetarse los límites actualmente vigentes y la prohibición precitada.

**Art. 10º:** Habilitación y/o inauguración. Todos los cargos y exigencias previstos en la presente Ordenanza y el anexo, deberán estar concluidos previo a la habilitación y/o inauguración de las instalaciones motivo de la oferta en la licitación.

**Art. 11º:** Quien resulte adjudicatario de la licitación deberá presentar los anteproyectos edilicios, de infraestructura y de las obras necesarias para el cumplimiento de los cargos estipulados, ante las oficinas técnicas competentes. [Incorporado por art. 8º de la Ordenanza N° 10947 del 24/04/03.](#)

**Art. 12º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.



# ORDENANZA Nº 10943

## ANEXO

### **Exigencias de obras e inversiones.**

Zona a: Distrito Ciudad Puerto: Puerto Preciso.

1. El adjudicatario destinará un monto equivalente al 6% (seis por ciento) de la inversión realizada, que se imputará al Fondo de Desarrollo Turístico – Patrimonial creado por la Ordenanza Nº 11091. [Modificado por art. 1º de la Ordenanza Nº 11129 del 11/11/04.](#)

Zona b: **Distrito C1 – Estación Santa Fe Pasajeros.** [Modificado por art. 5º de la Ordenanza Nº 10947 del 24/04/03](#)

1. Acreditar la titularidad de los inmuebles – que en conjunto conformen el área o superficie donde se asentarán las instalaciones – a favor de la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz, **o una sociedad mixta con participación del Estado Provincial o del Estado Municipal.** [Modificado por art. 6º de la Ordenanza Nº 10947 del 24/04/03.](#)
2. Restauración del edificio de la ex-Estación del Ferrocarril General Manuel Belgrano y del gabín existente al lado del sector de vías, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Nº 10.115/96 - Protección y preservación del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de la ciudad de Santa Fe - y bajo tutela de la Dirección Municipal de Patrimonio.
3. Las obras deberán contemplar una solución urbanística en lo que respecta a la vinculación de lo proyectado con el sector de vías lindero, a los efectos de posibilitar una adecuada integración.
4. Para la edificación a construir hacia el norte de la ex-Estación y hasta una distancia mínima de 200 metros de su contrafrente, se establece que la altura no podrá superar el nivel de comisa del edificio. Para el resto de los predios de los distritos, se establece que la altura máxima de la edificación no podrá superar los treinta y seis (36) metros.
5. Reparación y/o construcción de los pavimentos frontales y laterales de la fracción a ocupar y ejecución de desagües complementarios si fuese necesario, todo acorde a secciones y especificaciones técnicas que disponga la Dirección Municipal de Estudios y Proyectos.

**NOTA:** [por art. 7º de la Ordenanza Nº 10947 del 24/04/03, se suprimieron los incisos 2, 3 y 8 originales de la presente Zona](#)



## ORDENANZA N° 10943

Zona c y d: Distritos EE al este de la Laguna Setúbal y UR2, RUA, R8 y R9 lindantes a la Ruta Nacional N° 168.

1. Los terrenos deberán contar con una cota mínima de 16.50 I.G.M. De refularse desde la laguna se gestionará autorización ante la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables.
2. Solución hídrica al predio y adopción de un eficaz sistema de evacuación del agua fuera de la defensa. En relación al cumplimiento de estos cargos se deberá indicar y describir el modo en que se llevarán a cabo, de modo de no ocasionar perjuicios a los predios linderos.
3. Solución vial para el ingreso y egreso a la parcela, con la consiguiente ejecución de las obras físicas, de iluminación y de señalización horizontal y vertical que establezca la Dirección de Planeamiento Urbano y autorización de la Dirección Nacional de Vialidad, si se introdujera alguna modificación sobre la Ruta Nacional N° 168.
4. El adjudicatario destinará un monto equivalente al 6% (seis por ciento) de la inversión realizada, que se imputará al Fondo de Desarrollo Turístico – Patrimonial creado por la Ordenanza N° 11091. [Modificado por art. 2º de la Ordenanza N° 11129 del 11/11/04.](#)