



# ORDENANZA N° 11613

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

## **ORDENANZA**

**Art. 1º:** Amplíase y modifíquese el acápite 5.1.0 – Nomenclatura y definición de los Distritos del Capítulo 5 del Reglamento de Zonificación de acuerdo a lo siguiente:

- a) En el acápite 5.1.1. - Distritos Residenciales- a continuación del Distrito R1, crear e incorporar el siguiente Distrito R2a.

**Distrito R2a: zona residencial de densidad media y actividades compatibles con valores ambientales y patrimoniales a preservar.**

- b) En el acápite 5.1.1. –Distritos Residenciales- a continuación del Distrito R10, crear e incorporar el siguiente Distrito RAD.

**Distrito RAD: zona destinada a la localización de uso Residencial de Alta Densidad y actividades compatibles.**

- c) En el acápite 5.1.2.- Distritos Comerciales- a continuación del Distrito C2, crear e incorporar los siguientes Distritos C2a y C2b.

**Distrito C2a: Comercial central complementaria sobre Bulevar Gálvez.**

**Distrito C2b: Comercial central complementaria sobre ejes viales estructurantes.**

**Art. 2º:** Dispónese la modificación del plano de zonificación referido en el capítulo 5 acápite 5.2.0 – Ordenanza 8813 y modificatorias- acorde a lo indicado en el plano que como anexo forma parte de la presente.

**Art. 3º:** Inclúyase dentro del Capítulo 5, inciso 5.1.1. y a continuación del título dedicado al “**DISTRITO R2 – RESIDENCIAL**”, el siguiente texto:

**Distrito R2a: RESIDENCIAL.**



## ORDENANZA N° 11613

Acorde a lo consignado en el artículo 1º, inciso a), dispónese la siguiente categorización y regulación para el Distrito R2a.

### ***Distrito R2a - Residencial***

Carácter: Zona residencial de densidad media con valores ambientales y patrimoniales a preservar.

Límites: Según plano de zonificación anexo.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes: 10 m de frente – 200 m<sup>2</sup> de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes: 10 m de frente – 200 m<sup>2</sup> de superficie.

### Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimento total del sector urbanizado.
- Desagües pluviales entubados.
- Red cloacal.
- Red de gas por extensión de la red existente.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica subterránea y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente.

FOT: Admitido 2

FOS: 0.85

Altura máxima de edificación: los edificios tendrán una altura máxima de 9 m, pudiendo ser sobrepasada, en su caso, exclusivamente por tanques de agua, sala de máquinas, conductos de ventilación y línea de cumbrera.



## ORDENANZA N° 11613

**Art. 4º:** Inclúyase dentro del Capítulo 5, inciso 5.1.1 y a continuación del título dedicado al “**DISTRITO R.E. – RESIDENCIAL ESPECIAL**”, el siguiente texto:

### **DISTRITO RAD – RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD.**

Acorde a lo consignado en el artículo 1º, inciso b) dispónese la siguiente categorización y regulación para el Distrito RAD:

#### ***Distrito RAD – Residencial de Alta Densidad***

Carácter: Zona destinada a la localización de uso residencial de alta densidad y actividades compatibles según cuadro de usos.

Límites: Según plano de zonificación anexo.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes: 20 m de frente – 400 m<sup>2</sup> de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes: 20 m de frente – 400 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimento total del sector urbanizado.
- Desagües pluviales entubados.
- Red cloacal.
- Red de gas por extensión de la red existente.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica subterránea y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente.

FOT: 6

FOS: 0.50



## ORDENANZA N° 11613

Altura mínima: 36 m. Aplicable en parcelas de superficie igual o mayor de 200 m<sup>2</sup>.

Disposiciones particulares: Nivel de suelo se podrá tomar como nivel 0,00 de construcción hasta una altura de 2 m sobre el nivel de vereda.

Tipologías: Semi torre; torre perímetro libre.

**Art. 5º:** Inclúyase dentro de Capítulo 5, inciso 5.1.2. y a continuación del título dedicado al “**DISTRITO C2 – COMERCIAL CENTRAL COMPLEMENTARIA**” el siguiente texto:

**DISTRITO C2a - COMERCIAL CENTRAL COMPLEMENTARIA SOBRE BULEVAR GALVEZ**

**DISTRITO C2b – COMERCIAL CENTRAL COMPLEMENTARIA SOBRE EJES VIALES PRIMARIOS.**

Acorde a lo consignado en el artículo 1º, inciso c), dispónese la siguiente categorización y regulación para los Distritos C2a y C2b:

***Distrito C2a: Comercial Central Complementaria sobre Bulevar Gálvez.***

Carácter: zona destinada a la localización de uso urbanos centrales y/o locales de índole comercial, residencial, financiero, institucional y administrativo, correspondiente a las parcelas con frente sobre el Bulevar Gálvez cuyo carácter es necesario preservar.

Límites: según plano de zonificación anexo.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes: 12 m de frente – 300 m<sup>2</sup> de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas interna.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes: 12 m de frente – 300 m<sup>2</sup> de superficie

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.



## ORDENANZA N° 11613

- Pavimento total del sector urbanizado.
- Desagües pluviales entubados.
- Red cloacal.
- Red de gas por extensión de la red existente.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica subterránea y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente.

FOT: Admitido: 3,5.

Máximo 6.3 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0.).

FOS: 0.85.

### ***Distrito C2b – Comercial Central Complementaria sobre Ejes Viales Primarios.***

Carácter: zona destinada a la localización de uso urbanos centrales correspondiente a las parcelas con frente sobre calles estructurantes del sector.

Límites: Según plano de zonificación anexo.

Subdivisiones: ídem C2

Dimensiones mínimas de lotes: 12 m de frente – 300 m<sup>2</sup> de superficie. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: ídem C2

Dimensiones mínimas de lotes: 12 m de frente – 300 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimento total del sector urbanizado.
- Desagües pluviales entubados.



## ORDENANZA N° 11613

- Red cloacal.
- Red de gas por extensión de la red existente.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica subterránea y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente.

FOT: Admitido: 3

Máximo: 5,4 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0)

FOS: 0.85

Disposiciones particulares:

La altura máxima sobre línea municipal podrá alcanzar los 18 m. Si el edificio sobrepasa la altura máxima permitida deberá retirarse a una distancia no menor de doce (12) m del eje de la calle.

**Art. 6º:** Dispónese la modificación de la zonificación actual de los sectores comprendidos por las parcelas que se detallan a continuación, asignándoseles a los mismos el **DISTRITO EE – EQUIPAMIENTO ESPECIAL**:

- a) Parcela N° 101104003500002 – Padrón N° 0017884 y parcela N° 101104003500003 – Padrón N° 00108426 de la manzana 3.523, correspondientes al ex Molino Franchino.
- b) Parcela N° 101102019300001 – Padrón N° 0017044 de la manzana 3.114; Parcela N° 101102022400001 – Padrón N° 0016783 de la manzana 3.215; correspondientes a la empresa Aguas Santafesinas S.A.
- c) Parcela N° 101102013600009 – Padrón N° 00131242; Parcela N° 101102013600001 – Padrón N° 0131242 de la manzana 2.912; Parcela



## ORDENANZA N° 11613

N° 101102013600005 – Padrón N° 0159736; Parcela N° 101102013600013 – Padrón N° 0156787; Parcela N° 101102013600015 – Padrón N° 0156786; Parcela N° 101102013600014 – Padrón N° 0156785; Parcela N° 101102013600004 – Padrón N° 0156783, Parcela N° 101102013600006 – Padrón 0156784, Parcela N° 101102013600007 – Padrón N° 0131245; Parcela N° 101102013600008 – Padrón N° 0131248. Parcela N° 101102013600003 – Padrón N° 0131247, de la manzana N° 2.911, correspondientes a la Empresa Provincial de Energía.

**Art. 7º:** Dispónese la modificación de la zonificación actual de los sectores que se detallan a continuación, asignándoseles a los mismos el **DISTRITO UP – URBANO PARQUE ESPECIAL:**

- a) Parcela N° 101102011600005 – Padrón N° 0099997 de la manzana 2.716.
- b) Parcela que forma parte de una mayor fracción donada a esta Municipalidad según dominio inscripto al T° 121P, F° 1137, N° 29104 A° 1940 de la manzana 2.717.

**Art. 8º:** Incorpórase al **CUADRO DE USOS SEGUN DISTRITOS** las columnas correspondientes a los distritos creados en el artículo 1º: R2a, RAD, C2a, C2b.

- a) Los usos permitidos sin restricciones y con restricciones en los distritos R1a y RAD, serán los mismos que le corresponden a R1.
- b) Los usos permitidos sin restricciones y con restricciones en los Distritos C2a y C2b, serán los mismos que le corresponden al Distrito C2.

**Art. 9º:** Las parcelas con frentes a más de una calle adoptarán la reglamentación correspondiente a los respectivos frentes.



## ORDENANZA N° **11613**

**Art. 10°:** Se constituye una comisión técnica especial para elaborar recomendaciones en lo relativo al Plan Urbano y el Reglamento de Zonificación, el que será remitido en el plazo de ciento veinte (120) días al Honorable Concejo Municipal por parte del Departamento Ejecutivo Municipal.

**Art. 11°:** Para integrar dicha comisión el Departamento Ejecutivo Municipal invitará a representantes de los bloques de Concejales del Honorable Concejo Municipal, de los Colegios Profesionales vinculados al tema, de la Federación de Vecinales, de los Sindicatos de Trabajadores de la Construcción y de las empresas de servicios públicos vinculados a la trama urbana.

**Art. 12°:** La comisión del artículo 11° será integrada dentro de los treinta (30) días de promulgada la presente Ordenanza.

**Art. 13°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

**SALA DE SESIONES, 1° de octubre de 2.009.-**

