



***REGLAMENTO  
DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO  
DE LA CIUDAD  
DE SANTA FE DE  
LA VERA CRUZ***

# ÍNDICE

## PRIMERA PARTE - GENERALIDADES

- Art. 1º **ALCANCES**
- Art. 2º **REMISION A OTRAS NORMAS**
- Art. 3º **APLICACIÓN, INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN**
- Art. 4º **DISPOSICIONES DE EXCEPCIÓN**
- Art. 5º **COMISIÓN DE CONSULTA Y REVISION**
- Art. 6º **INTEGRACION**
- Art. 7º **DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS**
- Art. 8º **RELATIVOS AL USO**
  - a) **Conceptos Generales**
  - b) **Tipo de uso**
- Art. 9º **RELATIVOS AL TERRENO**
- Art. 10º **RELATIVOS AL TEJIDO URBANO**
- Art. 11º **ABREVIATURAS**

## SEGUNDA PARTE - NORMAS ADMINISTRATIVAS

### CAPITULO I - CERTIFICADO DE USO CONFORME

- Art. 12º **FINALIDAD**
- Art. 13º **ESPECIFICACIONES**
- Art. 14º **TRAMITE**
- Art. 15º **VIGENCIA**

### CAPITULO II: USO NO CONFORME

- Art. 16º **USOS PREEXISTENTES**
- Art. 17º **PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN**
- Art. 18º **CONSERVACIÓN**
- Art. 19º **INTERRUPCIÓN DEL USO**
- Art. 20º **DAÑO A EDIFICIO**
- Art. 21º **CAMBIOS DE FIRMA**
- Art. 22º **CESE FORZOSO DEL USO**



### **CAPITULO III: SITUACIONES ESPECIALES**

Art. 23º **USO SINGULAR**

Art. 24º **USO TEMPORARIO O CONTINGENTE**

## **TERCERA PARTE - OCUPACIÓN DEL SUELO**

Art. 25º **DENSIDAD POBLACIONAL NETA**

Art. 26º **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)**

Art. 27º **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)**

Art. 28º **OCUPACIÓN DEL SUELO**

Art. 29º **INCREMENTO DE FOT**

- a) **Por disminución en la ocupación del suelo**
- b) **Anchos de parcela mayor a 10,00 m**
- c) **Por construcción de edificios de perímetro libre**
- d) **Por construcción de edificios de semiperímetro libre**
- e) **Por edificación en parcelas con frente a avenidas o espacios verdes**
- f) **Por cocheras reglamentarias**

Art. 30º **INCREMENTO MAXIMO**

Art. 31º **PARCELA AFECTADA POR NUEVA LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

Art. 32º **FONDO LIBRE DE EDIFICACIÓN**

Art. 33º **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO**

## **CUARTA PARTE – CLASIFICACION DE USOS**

### **CAPITULO I: ACTIVIDADES**

Art. 34º **AGRUPAMIENTOS**

Art. 35º **CUADROS**

Art. 36º **CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Art. 37º **CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS, DISTRIBUIDORES Y/O  
DEPÓSITOS  
DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS**

Art. 38º **DISPOSICIONES PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE  
VEHÍCULOS**

- a) **Requerimientos de espacios para carga y descarga**
- b) **Requerimientos para guarda y estacionamiento de vehículos**

## **CAPITULO II: CUADROS DE USO**

Art. 39° **REFERENCIAS**

Art. 40° **CUADROS SEGÚN DISTRITOS**

Inc. a) Comercios minoristas

Inc. b) Culto – Cultura – Esparcimiento

Inc. c) Servicios

Inc. d) Administración.

Inc. e) Educación.

Inc. f) Residencia.

Inc. g) Sanidad.

Inc. h) Transporte.

Inc. i) Comercios mayoristas Distribución y/o depósitos.

Inc. j) Industrias.

Inc. k) Actividades primarias y afines

Art. 41° **OBSERVACIONES**

## **CAPITULO III: COMERCIOS MAYORISTAS**

Art.42° **CLASE 1. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS  
DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS**

Art.43° **CLASE 2. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS  
DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS**

Art.44° **CLASE 3. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS  
DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS**

Art.45° **CLASE 4. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS  
DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS**

Art.46° **CLASE 5**

## **CAPITULO IV: ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Art. 47° **CLASE 1. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Art. 48° **CLASE 2 LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Art. 49° **CLASE 3. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Art. 50° **CLASE 4 LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

## **QUINTA PARTE – AREAS Y DISTRITOS**

### **TITULO I: AREAS DE PLANIFICACIÓN**

Art. 51° **ÁREAS SEGÚN LEY 11.730**

**Art. 52º ÁREAS DE DESARROLLO URBANO**

**ÁREA CIUDAD CENTRAL**

- Central Primaria **ACP** (micro, macro y pericentro).
- Barrios Tradicionales **ABT**

**ÁREA OESTE DE INTEGRACIÓN URBANA**

**ÁREA NORTE DE EXPANSIÓN EXTENSIVA**

**ÁREA NORESTE DE NUEVO DESARROLLO**

**ÁREA ESTE DE EXPANSIÓN SUBURBANA**

**ÁREAS SURESTE DE INTEGRACIÓN URBANA**

**Art. 53º ÁREAS ESPECIALES**

**a) ÁREAS RIBEREÑAS**

1. Áreas Ribereñas de la laguna Setúbal
2. Áreas Ribereñas del riacho Santa Fe
3. Áreas Ribereñas del río Salado
4. Áreas Ribereñas del río Colastiné
5. Área Ribereña del río Tiradero Viejo

**b) CORDONES VERDES**

1. Cordón Verde del Centro
2. Cordón Verde del Oeste
3. Cordón Verde del Este
4. Cordón Verde del Noreste
5. Cordón Verde de la Costa
6. Cordón Verde de Isla

**TITULO II: AMBIENTES URBANOS**

**Art. 54º TIPOS GENÉRICOS**

- a) Espacios lineales o corredores**
- b) Extensiones homogéneas**
- c) Entornos particulares**

**TITULO III: DISTRITOS DE ZONIFICACION**

**Art. 55º NOMENCLATURA Y DEFINICIÓN**

**CAPITULO I: DISTRITOS**

**Art. 56º DISTRITOS RESIDENCIALES**

- R 1** Residencial de alta densidad
- R 1a** Residencial de alta densidad con exigencia de altura mínima.
- R 2** Residencial de media densidad
- R 2a** Residencial de media densidad con características a preservar

- R 3** Residencial de baja densidad en proceso de integración
- R 4** Residencial de baja densidad con características de barrio jardín
- R 5** Residencial de baja densidad en áreas en consolidación
- R 6** Residencial en Área Fundacional
- R 7** Residencial de baja densidad con características de barrio suburbano
- R 8** Residencial de baja densidad a preservar
- R 9** Residencial urbanizaciones integrales o conjuntos habitacionales

**Art. 57º DISTRITOS DE CENTRALIDAD**

- C 1** Centralidad en subárea microcentro
- C 2** Centralidad en subárea macrocentro
- C 2a** Centralidad en entornos particulares
- C 2b** Centralidad en corredores viales principales tipo I
- C 2c** Centralidad en corredores viales principales tipo II
- C 3** Centralidad en barrios

**Art. 58º DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO**

- E1** Equipamiento general
- EE** Equipamiento especial

**Art. 59º DISTRITO INDUSTRIAL**

- I** Industrial

**Art. 60º DISTRITOS DE URBANIZACIÓN FUTURA UF**

- UF 1** Terrenos fiscales
- UF 2** Terrenos privados

**Art. 61º DISTRITOS DE ESPACIOS VERDES**

- EV 1** Espacios verdes públicos
- EV 2** Espacios verdes y/o libres ribereños
- EV 3** Espacios verdes públicos con equipamientos

**Art. 62º DISTRITO RURAL**

- RUA** Rural anegadizo

**Art. 63º DISTRITO DE SEGURIDAD HÍDRICA**

- ZSH** Seguridad Hídrica

**Art. 64º DISTRITO CIUDAD PUERTO CP**

- CP** Ciudad Puerto

**Art. 65º DISTRITO PARQUE TECNOLÓGICO PT**

- PT** Parque Tecnológico

**Art. 66º DISTRITO ESPECIAL DE ISLAS**

- EI** Especial de isla y frentes fluviales

## **CAPITULO II: UBICACIÓN, CARACTERIZACIÓN, INDICADORES Y DELIMITACIÓN DE DISTRITOS DE ZONIFICACION**

Art. 67º **PLANOS**

Art. 68º **DISTRITO R 1** – RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD

Art. 69º **DISTRITO R 1a** – RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CON EXIGENCIA DE ALTURA MINIMA

Art. 70º **DISTRITO R 2** – RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD

Art. 71º **DISTRITO R 2a** – ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y ACTIVIDADES COMPATIBLES CON VALORES AMBIENTALES Y PATRIMONIALES A PRESERVAR

Art. 72º **DISTRITO R 3** - RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN PROCESO DE INTEGRACIÓN

Art. 73º **DISTRITO R 4** – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON CARACTERÍSTICAS DE BARRIO JARDÍN

Art. 74º **DISTRITO R 5** – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN ÁREAS EN CONSOLIDACIÓN

Art. 75º **DISTRITO R 6** – RESIDENCIAL EN ÁREA FUNDACIONAL

Art. 76º **DISTRITO R 7** – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON CARACTERÍSTICAS DE BARRIO SUBURBANO

Art. 77º **DISTRITO R 8** – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD A PRESERVAR

Art. 78º **DISTRITO R 9** - RESIDENCIAL URBANIZACIONES INTEGRALES O CONJUNTOS HABITACIONALES

Art. 79º **DISTRITO C 1** – CENTRALIDAD EN SUBAREA MICROCENTRO

Art. 80º **DISTRITO C 2** – CENTRALIDAD EN SUBÁREA MACROCENTRO

Art. 81º **DISTRITO C 2a** – CENTRALIDAD EN ENTORNOS PARTICULARES

Art. 82º **DISTRITO C 2b** – CENTRALIDAD EN CORREDORES VIALES PRINCIPALES TIPO I

Art. 83º **DISTRITO C 2c** - CENTRALIDAD EN CORREDORES VIALES PRINCIPALES TIPO II

Art. 84º **DISTRITO C 3** – CENTRALIDAD EN BARRIOS

Art. 85º **DISTRITO E1** - EQUIPAMIENTO GENERAL

Art. 86º **DISTRITO EE** – EQUIPAMIENTO ESPECIAL

Art. 87º **DISTRITO I** - INDUSTRIAL

Art. 88º **DISTRITO UF 1** – TERRENOS FISCALES

Art. 89º **DISTRITO UF 2** – TERRENOS PRIVADOS

Art. 90º **DISTRITO EV 1** – ESPACIO VERDE PUBLICO

Art. 91º **DISTRITO EV 2** – ESPACIO VERDE RIBEREÑO

Art. 92º **DISTRITO EV 3** – ESPACIO VERDE PÚBLICO CON EQUIPAMIENTO

Art. 93º **DISTRITO RUA** – RURAL ANEGADIZO

Art. 94º **DISTRITO ZSH** – ZONA DE SEGURIDAD HÍDRICA

Art. 95° **DISTRITO CP - CIUDAD PUERTO DENOMINADO *PUERTO PRECISO***

**SECTOR CP 1 - Equipamiento Comercial**

**Zona A:** Equipamiento Comercial.

**Zona B:** Área de Protección Ambiental.

**SECTOR CP 2 - Equipamiento Cultural y Deportivo**

**SECTOR CP 3 - Área de Empresas**

Sector de Pequeña y Mediana Empresa.

**SECTOR CP 4 - Equipamiento Administrativo y Comercial**

**Zona A:** Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial minorista.

**Zona B:** Equipamiento Administrativo y Comercial.

**Zona C:** Oficinas Administrativas y comerciales. Equipamiento Comercial minorista. Industria preexistente.

**SECTOR CP 5 – Residencial. Equipamiento Comercial, Deportivo y Hotelero**

**SECTOR CP 6 - Equipamiento Comercial Cultural, Recreativo y Esparcimiento**

Art. 96° **DISTRITO PT - PARQUE TECNOLÓGICO**

Art. 97° **DISTRITO EI – ESPECIAL DE ISLAS Y FRENTES FLUVIALES**

**GRAFICO N° 1 Y N° 2**

**GRAFICO N° 3 y N° 4**

**GRAFICO N° 5**

**SEXTA PARTE -- CONVENIOS URBANISTICOS**

**CAPITULO UNICO: CONVENIOS URBANISTICOS**

Art. 98° **DEFINICION**

Art. 99° **CONVENIOS URBANISTICOS**

Art. 100° **HECHOS GENERADORES**

Art. 101° **INSTRUMENTACION**

Art. 102° **PORCENTAJE APLICABLE**

Art. 103° **PRESTACIONES**

**SEPTIMA PARTE: CLAUSULAS GENERALES Y TRANSITORIAS**

Art. 104° **Banco de tierras**

Art. 105º **Proyectos fuera de terraplenes de defensa y con impacto en el ejido municipal**  
Art. 106º **Modificaciones al Reglamento de Edificaciones (Ordenanza N° 7279)**  
Art. 107º **Derogacion Ordenanza N° 8813 (Reglamento de Zonificación) y otras**  
Art. 108º **De forma.**

## **ANEXOS**

**ANEXO I - PLANO *DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN***

**ANEXO II - PLANO *AREAS DE DESARROLLO URBANO***

**ANEXO III - PLANO *CENTRALIDADES***

**ANEXO IV - PLANO *SISTEMA VIAL Y FERROVIARIO URBANO***

**ANEXO V - PLANO *CORDONES VERDES***

**ANEXO VI - PLANO *AREAS RIBEREÑAS***

**ANEXO VII - PLANO *LOCALIZACIÓN DE CONFITERÍAS BAILABLES***

**ANEXO VIII - PLANO *RELOCALIZACIÓN DE CONFITERÍAS BAILABLES***

**ANEXO IX - PLANO *TERRAPLENES DE DEFENSA HÍDRICA Y RESERVORIOS***



# ORDENANZA N° 11748

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

## ORDENANZA

### REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

#### PRIMERA PARTE

#### GENERALIDADES

#### Artículo 1°: ALCANCES

Las disposiciones de este Reglamento alcanzan y rigen asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso, la ocupación y la subdivisión del suelo, la provisión de infraestructura, los volúmenes edificables y el tejido urbano, la preservación de los ambientes de valor histórico, arquitectónico, urbanos y paisajísticos, el manejo de la vulnerabilidad medioambiental y demás aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico según parámetros de sustentabilidad social, económica y ambiental del territorio que comprende la jurisdicción del municipio de Santa Fe.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas o cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

**Artículo 2°:** Este Reglamento se complementa con las disposiciones contenidas en los Reglamentos de Edificación (Ordenanza N° 7279/76), de Urbanizaciones y Subdivisiones (Ordenanza N° 7677/79) y del Código de Publicidad (Ordenanza N° 10.814). En todos los casos prevalecerán las normas de este Reglamento cuando la aplicación de sus disposiciones se hallare en conflicto con cualquier otra disposición anterior a su vigencia.

- a) Todos aquellos aspectos edilicios no contemplados en la presente reglamentación se regirán por lo establecido en las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 7279/76 (Reglamento de Edificación) y demás normas complementarias o las que en el futuro las reemplacen.
- b) Todos aquellos aspectos referentes a las subdivisiones y urbanizaciones no contempladas en la presente reglamentación, se regirán por lo establecido en las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 7677/79 (Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones) y demás normas complementarias, o las que en el futuro las reemplacen.





# ORDENANZA N° 11748

- c) Todos aquellos aspectos referentes a las intervenciones de carácter publicitario en el espacio público o susceptible de ser percibidos desde éste, y que no se encuentren contempladas en la presente reglamentación, se regirán por lo establecido en las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 10.814 (Código de Publicidad) y demás normas complementarias, o las que en el futuro las reemplacen.

## **Artículo 3°: APLICACIÓN, INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN**

La aplicación e interpretación de las normas establecidas en el presente Reglamento estará a cargo de la Secretaría de Planeamiento Urbano. Asimismo, y de corresponder, se dará intervención prioritaria a la Secretaría de Obras Públicas y Recursos Hídricos y, de corresponder, a otras secretarías con competencia de de conformidad con la estructura orgánico-funcional de la Municipalidad y del DEM.

## **Artículo 4°: DISPOSICIONES DE EXCEPCIÓN**

Es facultad exclusiva del Honorable Concejo Municipal el dictado de disposiciones de excepción debidamente justificadas por razones de interés general que permitan otorgar autorizaciones a solicitudes que se presenten sobre aspectos no permitidos por la presente reglamentación, previa opinión fundada del Departamento Ejecutivo.

Una vez emitida la opinión fundada del Departamento Ejecutivo Municipal, se informará sobre la misma a la Comisión Técnica Permanente de Seguimiento y Actualización del Reglamento. Esta última podrá emitir opinión y enviar la misma al honorable Concejo Municipal.

## **Artículo 5°: COMISIÓN DE CONSULTA Y REVISION:**

Créase como organismo de consulta y revisión del presente Reglamento de Ordenamiento Territorial la Comisión Técnica Permanente de Seguimiento y Actualización del Reglamento.

La comisión tendrá como principal objeto garantizar las premisas de función social de la propiedad privada, interés público como valor supremo de la civilidad ciudadana, y desarrollo sustentable en términos sociales, económicos y ambientales

### **Funciones:**

Son funciones de la Comisión Técnica Permanente:

- a) Efectuar propuestas de actualización y/o modificación del Reglamento de Ordenamiento Urbano teniendo en cuenta la experiencia que surja de la aplicación de sus disposiciones, y del estudio de las distintas variantes urbanísticas que vayan surgiendo.  
Para ello cada doce (12) meses elevará al Honorable Concejo Municipal un informe relativo al funcionamiento integral del Reglamento.  
Así mismo elevará propuestas de modificación del Reglamento la que será considerada por el Honorable Concejo Municipal.  
Para la elaboración del informe y propuestas, la comisión promoverá y



# ORDENANZA Nº 11748

coordinará las instancias de consulta y participación que estime convenientes.

- b) Dirigirse a las reparticiones municipales, provinciales y/o nacionales o cualquier organismo privado a los efectos de requerir la información que considere necesaria
- c) Efectuar propuestas de actualización y/o modificación de la Cuarta Parte del presente Reglamento referida a la clasificación de usos y/o nomenclador de actividades y su correspondiente zonificación distrital.
- d) Elaborar un plan de trabajo destinado a compatibilizar la gestión Urbano Ambiental en la región constituida por aquellos municipios y comunas limítrofes con el ejido Municipal.
- e) Establecer estrategias adecuadas para un desarrollo sustentable, considerando al suelo como un bien escaso.
- f) Realizar evaluaciones de impacto ambiental partiendo de una evaluación estratégica.
- g) Evaluar hipótesis para ponderar escenarios de corto, mediano y largo plazo, contando con el aporte de la mayor experiencia posible.
- h) Controlar los impulsos económicos de corto plazo.
- i) Analizar en las propuestas de modificación la posibilidad de incorporar progresivamente la provisión de servicios esenciales para los vecinos.

## **Artículo 6: Integración:**

Serán miembros permanentes de la Comisión:

- a) El Secretario de Planeamiento Urbano quien presidirá y coordinará la Comisión.
- b) Tres (3) representantes del Departamento Ejecutivo Municipal.
- c) Tres (3) Profesionales designados por el Honorable Concejo Municipal.
- d) Un (1) integrante titular y un (1) suplente designado por el Colegio de Arquitectos, un integrante (1) titular y un (1) suplente designado por la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Nacional del Litoral, un (1) integrante titular y un (1) suplente designado por la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Santa Fe. Estos miembros son propuestos por las Instituciones y ratificados por el Honorable Concejo Municipal.

## **Artículo 7º: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS**

No se han incluido en este listado la definición de aquellos términos técnicos que, utilizados en el presente Reglamento, ya se encuentran definidos en el Reglamento de Edificación (Ordenanza No. 7279/76).

## **Artículo 8º: RELATIVOS AL USO**

### **a) Conceptos Generales**



# ORDENANZA Nº 11748

**Ampliar:** modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado, modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

**Reconstruir:** edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**Reformar:** modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva

**Transformar:** modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

**Unidad de uso:** ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo, vivienda, local de comercio, etc.

**Uso:** El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

**Uso complementario:** el destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Uso condicionado:** el que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia, instalada, etc., según cada Distrito.

**Uso no conforme:** cualquier actividad que se desarrolla en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el Distrito en que esté ubicado.

**Uso no permitido:** el que no puede implantarse en un Distrito, según las prescripciones de estas normas.

**Uso conforme:** el que puede implantarse en un Distrito, según las prescripciones de estas normas.

**Usos requeridos:** son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

## **b) Tipo de uso**

Los tipos de uso considerados en el presente Reglamento, se refieren a actividades y a espacios, instalaciones y edificios necesarios para su desenvolvimiento.

Se prescinde de la definición de cada actividad considerando que se trata de prácticas sociales y económicas, urbanas o rurales reconocidas, y cuyo concepto corresponde al significado que le asigna el lenguaje habitual de usuarios y autoridades.

**Usos temporarios o contingentes:** son aquellos que se aceptan a título precario bajo circunstancias especiales tales como emergencia social o ambiental, entre otros similares.

## **Artículo 9º: RELATIVOS AL TERRENO**

**Línea divisoria lateral de la parcela o eje medianero:** la que se intersecta con la



# ORDENANZA Nº 11748

Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

Línea divisoria del fondo de la parcela: la correspondiente al o a los lados opuestos al que coincida con la Línea Municipal de la parcela.

Parcela frentista: superficie de terreno que tiene por lo menos uno de sus lados adyacentes a la vía pública, designada como tal en plano de mensura registrado por la autoridad competente.

Parcela de esquina: caso particular de parcela frentista que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas, designada como tal en plano de mensura registrado por la autoridad competente.

Parcela interna: superficie de terreno que tiene salida a la vía pública a través de un paso que podrá ser de servidumbre, en condominio o exclusivo, designada como tal en plano de mensura registrado por la autoridad competente.

Subdivisiones: división en dos o más parcelas sin la apertura de pasajes públicos, calles o avenidas.

Urbanizaciones: fraccionamiento que determina la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos o la ampliación y la modificación de los ya existentes, con apertura de calles o pasajes públicos, delimitación total o parcial de manzanas y parcelamientos, el cual comprende la provisión de infraestructura y la creación de espacios verdes o libres destinados al equipamiento comunitario.

Mensura con donación de calles: comprende los casos de fracciones que, hallándose en el interior de manzanas delineadas, cruzan alguna calle pública o su prolongación, y cuya superficie total no exceda de una Ha.

A estos casos les corresponderá lo preceptuado en subdivisiones para los distintos distritos.

Nivel de referencia del terreno o nivel de parcela: Se considera nivel +/-0,00 del terreno o parcela al nivel correspondiente a la intersección de la proyección de los ejes medianeros con la línea del cordón de la calzada que tenga mayor cota. En caso de poseer frente a más de una calle, se considerará siempre la cota más alta.

Nivel de suelo libre: Es el nivel del suelo corresponde al nivel del punto más avanzado de la parcela en el centro de la manzana. Resulta de sumar la pendiente del 2% de la vereda entre el "Nivel de referencia del terreno" y la Línea Municipal y la pendiente del 1,5% entre la Línea Municipal y, en sentido perpendicular a la misma, el punto más avanzado en el centro de la manzana. El objeto del "Nivel del suelo libre" es garantizar el desagüe pluvial y está referido al "Nivel de referencia del terreno".

## **Artículo 10: RELATIVOS AL TEJIDO URBANO**

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno que define un volumen sobre el cual se asientan el o los cuerpos sobreelevados. El basamento puede ubicarse sobre Línea Municipal o sobre Línea de Edificación retirada de la misma en caso de retiros.

Densidad poblacional bruta: Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.



# ORDENANZA Nº 11748

Densidad poblacional neta: denominase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificados, libre de espacios circulatorios y verdes públicos.

Edificio: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio entre medianeras: aquél que se extiende hasta los ejes medianeros de la parcela.

Edificio de perímetro libre: aquél cuyo perímetro de cierre se encuentra completamente libre de todo contacto con los ejes medianeros de la parcela, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculan el fondo con la vía pública sin solución de continuidad.

Edificio de perímetro semilibre: aquél cuyo perímetro de cierre se encuentra parcialmente libre de todo contacto con los ejes medianeros de la parcela, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculan el fondo con la vía pública sin solución de continuidad.

Edificio en altura: Edificio entre medianera, de perímetro libre o semilibre, que se caracteriza por la predominancia de su dimensión vertical. Puede asentarse sobre un basamento.

Edificio en torre: Caso particular de edificio en altura de perímetro libre. Puede asentarse sobre un basamento.

Distrito de zonificación: conjunto de parcelas sometidos a un mismo régimen de indicadores urbanísticos, habilitaciones de uso y restricciones al dominio.

Fachadas: Frente del edificio visible desde vía pública.

Fachada posterior: contrafrente del edificio no necesariamente visible desde vía pública.

Fachadas laterales o de medianeras: Frente del edificio sobre eje medianero o próximo al eje medianero visible desde vía pública.

Espacio urbano: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables.

Factor de ocupación total (FOT): número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie total edificable.

Factor de ocupación del suelo (FOS): relación entre la proyección de lo edificado sobre el terreno y la superficie total del mismo.

Factor de Ocupación Espacial (FOE): relación entre la proyección de lo edificado sobre un plano ideal horizontal a determinada cota en altura sobre el nivel de referencia del terreno y la superficie total del mismo.

Factor de impermeabilización del suelo (FIS): relación entre la superficie absorbente del terreno y la superficie total del mismo.

Fondo Libre de Edificación: asociación de espacios no edificados ubicados en el centro de la manzana, que se obtiene mediante una restricción que impide la edificación en el fondo de la parcela a cotas de alturas reglamentadas.

Línea de fondo: límite de la edificación permitida en un predio por encima del arranque del fondo.



# ORDENANZA Nº 11748

Manzana: superficie de terreno delimitada por vía pública registrada como tal por la Dirección de Catastro Municipal.

Planta libre: planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

Tejido urbano: Conjunto de unidades edilicias dispuestas en las parcelas que conforman una manzana que determina una trama volumétrica y que, considerados en un conjunto de manzanas, definen el tipo de ocupación del suelo urbano. El tejido urbano se define por su función, densidad, porosidad y homogeneidad.

Función: se refiere a las actividades humanas y sociales predominantes que se desarrollan regularmente en el espacio urbano. Las funciones pueden ser residenciales, comerciales, industriales, recreativas, etc.

Densidad: es la relación entre la superficie cubierta y la superficie de la parcela.

Porosidad: Es la relación entre el volumen construido y el volumen libre virtual contenido por el construido, considerando como referencia la parcela o la manzana.

Homogeneidad: Es el grado de similitud o diferencia entre las distintos unidades edilicias que forman el tejido urbano. La similitud o diferencia puede ser tipológica o dimensional: tipológica, refiere a la forma del edificio tal como edificio en torre, en bloque, etc.; dimensional: por el tamaño en volumen de los edificios que conforman el tejido.

Vía pública: extensión entre líneas municipales o de otras jurisdicciones destinada a la circulación pública, el tendido de redes de infraestructuras y servicios canalizados, de disposición aérea o subterránea y al espacio público ciudadano.

Espacio verde público: extensión correspondiente a una manzana, fracción o extensión fuera del amanzanamiento destinada a espacio verde de libre acceso, tránsito, permanencia y disfrute público.

Espacio verde privado: extensión correspondiente a una manzana, fracción o extensión fuera del amanzanamiento destinada a espacio verde de acceso, tránsito permanencia y disfrute público admitido.

Espacio libre: extensión correspondiente a una manzana, fracción o extensión fuera del amanzanamiento que no tiene edificación ni mejoras.

## **Artículo 11: ABREVIATURAS**

DE: Departamento Ejecutivo Municipal

LE: Línea de Edificación

LM: Línea Municipal

LFM: Línea de Fondo de Manzana

EM: Línea divisoria entre parcelas

RE: Reglamento de Edificación

RUS: Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones

ROU: Reglamento de Ordenamiento Urbano



# ORDENANZA Nº **11748**

FOT: Factor de Ocupación Total

FOS: Factor de Ocupación del Suelo

FOE: Factor de Ocupación del Espacio

FIS: Factor de Impermeabilización del Suelo

IGM: Ex Instituto Geográfico Militar. Hoy Instituto Geográfico Nacional (IGN)



# ORDENANZA Nº 11748

## SEGUNDA PARTE

## NORMAS ADMINISTRATIVAS

### CAPÍTULO I: CERTIFICADO DE USO CONFORME

#### **Artículo 12: FINALIDAD**

Se extenderá un certificado de Uso Conforme cuando haya ocupación con mejoras o simple uso de una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades nombradas en el “Cuadro de Usos”.

#### **Artículo 13: ESPECIFICACIONES**

La solicitud del certificado especificará:

- 1) Nombre y apellido o razón social del propietario y del usuario.
- 2) Nomenclatura catastral y domicilio de la parcela.
- 3) Medidas y superficie de la parcela.
- 4) Planos de mejoras existentes y proyectadas.
- 5) Especificación de la o las actividades a desarrollar con indicación de consumos de energía eléctrica y agua, demanda de potencia eléctrica, insumos y materias primas, flujos circulatorios que origina, demandas de espacios de estacionamiento vehicular, operaciones logísticas, cantidad de personal ocupado y a ocupar, afectaciones ambientales directas o indirectas tales como residuos, emanaciones, efluentes, etc., afectaciones al carácter y al paisaje del ambiente urbano o barrial, especificación del tipo de producto que se elabora, almacena o comercializa, etc. en relación a la radicación real o eventual de la actividad.
- 6) Todo otro dato que el órgano de aplicación considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar requerido por la autoridad municipal.

#### **Artículo 14: TRÁMITE**

La solicitud del certificado será considerada por la Dirección de Edificaciones Privadas, repartición que podrá requerir previamente, en caso de ser necesario, informe a la Secretaría de Planeamiento Urbano o a los organismos competentes, en materia de promoción industrial o saneamiento ambiental.

La mencionada dirección se expedirá dentro del término de diez días a contar desde el ingreso de la solicitud o de la recepción de los informes provenientes de otros organismos en caso de consulta.

Las obras gestionadas por Empresas prestadoras de servicios públicos que operan en la ciudad tendrán un tratamiento preferencial facultando al DEM a acordar y/o autorizar las localizaciones y usos necesarios de aquellas obras y





# ORDENANZA Nº 11748

sus complementos necesarios para garantizar condiciones de higiene, seguridad, movilidad, protección y defensa de la ciudadanía y el interés público.

En caso de ser aprobada la solicitud, la Dirección de Edificaciones Privadas otorgará el certificado de uso conforme, que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra y/o habilitación de locales para el desarrollo de actividades comerciales, industriales y/o de servicios.

## **Artículo 15: VIGENCIA**

El certificado de uso conforme, perderá su validez en forma automática, sin necesidad de previa notificación, si dentro de los veinticuatro meses de su otorgamiento por la autoridad competente, no es utilizado para los fines previstos por el Artículo 14.

## **CAPITULO II: USO NO CONFORME**

## **Artículo 16: USOS PREEXISTENTES**

Las parcelas, edificios, estructuras, instalaciones o partes de ellas, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en los Cuadros de Usos que existan o funcionen con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza mantendrán su vigencia como una realidad preexistente.

## **Artículo 17: PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN**

Los usos no conformes de un edificio, o parte de él o una parcela, no podrán ser ampliados, como tampoco, los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí, sean conformes.

Se podrán considerar aquellos casos en que, a juicio del DEM, la ampliación esté debidamente justificada y fundamentada o resulte de exigencias de organismos oficiales a los fines de cumplir con normas de trabajo, seguridad e higiene. En tal caso, deberán requerirse los informes de los organismos técnicos correspondientes a efectos de constatar la exigencia invocada.

## **Artículo 18: CONSERVACIÓN**

Las instalaciones y/o estructuras existentes de todo edificio o parte de un edificio, en el cual se desarrollen usos no conformes solo podrán ser objeto de acciones de conservación y/o mantenimiento.

## **Artículo 19: INTERRUPCIÓN DEL USO**

Si de las inspecciones periódicas practicadas por el DEM a través de la Secretaría de Control o de las áreas competentes, se constatare el no ejercicio por un período mayor de doce meses de un uso no conforme, el mismo, previa notificación de la repartición interviniente, no podrá ser restablecido en el futuro,



# ORDENANZA Nº 11748

salvo que a juicio del DEM, previo informe de la Secretaría de Planeamiento Urbano el restablecimiento del uso no conforme se considere debidamente justificado y fundamentado.

## **Artículo 20: DAÑO A EDIFICIO**

Cuando un edificio destinado a uso no conforme resultare dañado por cualquier causa en más del 50 %, no se permitirá rehabilitar el uso no conforme. El porcentual afectado será determinado por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad.

## **Artículo 21: CAMBIOS DE FIRMA**

Cuando se produzca el cambio de titularidad en la firma de un establecimiento comercial, industrial y/o de servicio cualquiera sea la actividad que desarrolle, el Departamento Ejecutivo Municipal autorizará mediante resolución la continuidad de la actividad en la medida que acredite fehacientemente:

- 1) La nueva titularidad.
- 2) La continuidad de uso, sin tipo alguno de excepción, siempre que el rubro explotado corresponda a un certificado de uso extendido de conformidad con el presente reglamento.
- 3) Iguales o mejores condiciones de funcionamiento a las preexistentes en cuanto a las instalaciones específicas requeridas para el tipo de actividad que se desarrolla.

En el instrumento de transferencia del dominio deberá consignarse taxativamente la certificación de uso que el establecimiento transferido detente y las condiciones o limitaciones que el mismo impone, incluyendo plazo de la excepción otorgada si así fuese el caso.

De tratarse de establecimientos cuyo funcionamiento se encuentre alcanzado por el tipo de uso definido en el Capítulo 2 – punto 2.2.0 de la presente Ordenanza no corresponderá ser considerado bajo las especificaciones precedentes, debiendo realizarse, sin garantías de otorgamiento, el pertinente trámite de excepción.

## **Artículo 22: CESE FORZOSO DEL USO**

El Honorable Concejo Municipal, previa actuación circunstanciada de las reparticiones técnicas competentes del Departamento Ejecutivo Municipal, podrá disponer el cese de "usos no conformes" dentro de un plazo a determinarse en cada caso, en razón de los perjuicios que la continuidad del "uso no conforme" ocasionare.

## **CAPITULO III: SITUACIONES ESPECIALES**

## **Artículo 23: USO SINGULAR**

Para establecimientos radicados en el área del Puerto de Santa Fe conforme Ordenanza Nº 10918.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 24: USO TEMPORARIO O CONTINGENTE**

El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará este uso precario, de acuerdo con la coyuntura de emergencia que motive su otorgamiento.



# ORDENANZA Nº 11748

## TERCERA PARTE

## OCUPACIÓN DEL SUELO

### **Artículo 25: DENSIDAD POBLACIONAL NETA**

La zonificación en distritos adoptada en el presente Reglamento procura regular la densidad poblacional neta máxima para cada Distrito, a través de la aplicación del factor de ocupación total (FOT). A efectos estadísticos, se considerará una correspondencia de 3 m3 por cada m2 de superficie cubierta y de 15 a 20 m2 por habitante para los usos residenciales.

### **Artículo 26: FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)**

El factor de ocupación total que determina la máxima superficie cubierta edificable y por extensión el máximo volumen edificable considerando una altura genérica de 3m, se establece diferenciado por distritos y es de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones. En caso de ampliación se ha de considerar la incidencia de la edificación existente en la parcela.

Para el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del FOT se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) No se incluirá la superficie cubierta y/o semicubierta cuando esté destinada a módulos de estacionamientos incluyendo los accesos a los mismos y el área de maniobra.
- b) No se incluirá la superficie cubierta y/o semicubierta de los locales destinados a instalaciones de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.

### **Artículo 27: FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)**

En ningún caso el área edificable, tomada desde el nivel de parcela, podrá superar el 85% de la superficie de la misma, inclusive en los lotes en que no sea exigible el fondo libre de edificación (menores de 23,50 m. de fondo) y parcelas internas.

### **Artículo 28: OCUPACIÓN DEL SUELO**

La ocupación del suelo, a los fines de la aplicación del incremento del FOT, según lo estipulado en 3.4.0. y 3.4.1., está determinado por la superficie de terreno edificable a nivel de parcela, que resulte de aplicar las disposiciones sobre Línea de Fondo contenidas en 3.3.5. de la Ordenanza No. 7.279 (Reglamento de Edificación), por el factor de Ocupación del Suelo (FOS), el



# ORDENANZA Nº 11748

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) y por los retiros laterales y/o frontales establecidos en el Capítulo 5 del presente Reglamento para cada Distrito.

## **Artículo 29: INCREMENTO DE FOT**

Los valores máximos admitidos de FOT para cada Distrito podrán ser incrementados por disminución en la ocupación del suelo, ancho de parcela superior a 10,00 m., construcción de edificios de perímetro y semiperímetro libre, por edificación en parcelas con frente a avenidas o espacios verdes y mayor superficie libre de edificación, de acuerdo a las siguientes condiciones:

### **a) POR DISMINUCIÓN EN LA OCUPACIÓN DEL SUELO**

Por disminución del área edificable a nivel de terreno o parcela, se podrá incrementar el FOT, en forma proporcional hasta un máximo del 10 %, siendo:

$$I\% = D\%$$

I% = Incremento porcentual del FOT

D % = disminución porcentual del área edificable.

Asimismo, la disminución en la ocupación del suelo tendrá que producirse a partir de la cota del predio y ser adyacente a la vía pública o al fondo libre de edificación, debiéndose cumplimentar con las siguientes condiciones:

1) En caso de constituir el área liberada un retiro de frente, el mismo no deberá ser inferior a 3 m.

En el caso de retiro lateral la distancia al eje medianero no deberá ser inferior a 3,50 m. No será considerado a los efectos de incrementos de FOT la liberación de áreas producidas en el frente de la parcela cuando las mismas se encuentren ubicadas frente a calles mayores a 17 m.

2) El área liberada podrá constituir una ampliación del Fondo Libre de Edificación cuando esto se cumpla desde el nivel del predio.

3) Para los casos en los cuales no fuere exigido el Fondo Libre de Edificación, se podrá, a los efectos de incrementar el FOT, dejar en el contrafrente de la parcela un área libre de edificación que no podrá tener menos de 3,50 m. entre la edificación y el límite posterior de la parcela.

4) El área liberada puede comprender espacios apendiculares, pero éstos deberán ser adyacentes al fondo libre de edificación y/o a la vía pública y la distancia entre sus paramentos no deberá ser inferior a 3 m.

### **b) ANCHOS DE PARCELA MAYOR A 10,00 m**

Las parcelas cuyo frente supere los 10,00 m., podrán incrementar el FOT en forma proporcional a razón del 10% por metro y hasta un máximo de 25%.

### **c) POR CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE**

Cuando se optare por la construcción de edificios de perímetro libre (torres) conforme a lo establecido en el Capítulo 7 del Reglamento de Edificaciones se podrá incrementar en un 30% el valor del FOT correspondiente.



# ORDENANZA N° 11748

## **d) POR CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE**

Cuando se optare por la construcción de edificios de semiperímetro libre se podrá

incrementar el FOT máximo en un 15% del valor asignado entendiendo por dicho tipo de edificio a aquél que tiene uno de sus paramentos laterales retirado de una de las líneas divisorias de la parcela, en toda su extensión y por encima de la altura del basamento.

Para este caso regirán, las siguientes condiciones:

### **1) Altura del basamento:**

La altura máxima del basamento será la determinada por las condiciones particulares de cada Distrito y se medirá desde el nivel de referencia del terreno hasta el límite superior de la carga, baranda de parapeto más alto, según el nivel de azotea del mismo, con una tolerancia en más o en menos de 1m (un metro).

### **2) Salientes con frente a calle y altura máxima de fachada:**

Rige lo establecido en 3.3.11, 3.3.12, 3.3.13 Y 3.3.2.1, del Reglamento de Edificación (Ordenanza N° 7.279/76).

### **3) Retiro del paramento retirado del eje medianero:**

La distancia entre el plano de paramento y el eje medianero no debe ser inferior a 4 m.

### **4) Salientes del paramento retirado del eje medianero:**

Se permitirán exclusivamente aleros, balcones abiertos y cajas de escalera y/o ascensores, de acuerdo a lo establecido en 7.1.3. inciso b del Reglamento de Edificación (Ordenanza N° 7.279/76).

### **5) Entrantes del paramento retirado del eje medianero:**

Rige lo establecido en 7.1.5. del Reglamento de Edificación (Ordenanza N° 7.279/76).

### **6) Mancomunidad de espacio aéreo en caso de edificios de semiperímetro libre:**

Rige lo establecido en 7.1.6. (caso de "edificio en torre") del Reglamento de Edificación (Ordenanza N° 7.279/76).

### **7) Letreros en el paramento retirado del eje medianero:**

Rige lo establecido en 7.1.7. del Reglamento de Edificación (Ordenanza N° 7.279/76).

## **e) POR EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON FRENTE A AVENIDAS O ESPACIOS VERDES**

Por edificación en parcelas que tengan uno o más lados con frente a espacios verdes o calles de sección mayor a 20 metros, se podrá incrementar el FOT según:

$$I\% = (A/2 - 10) \times 1\%$$



# ORDENANZA N° 11748

Siendo A ancho medido desde el eje del espacio perpendicular a la Línea Municipal.

Incremento máximo: 15%.

## **f) POR COCHERAS REGLAMENTARIAS**

En lotes de hasta 18 metros de frente ubicados en los Distritos de Zonificación C1, C2, C2a, C2b, R1, R1a, y R2 se permitirá un incremento del FOT del 10% si se optara por no ocupar con cocheras reglamentarias el Fondo Libre de Edificación.

## **Artículo 30: INCREMENTO MÁXIMO**

En el caso de parcelas comprendidas por dos o más incrementos del FOT, el porcentaje de incremento a aplicar será el resultado de la suma de los incrementos adoptados y no podrá superar el 80% del FOT establecido para el Distrito.

## **Artículo 31: PARCELA AFECTADA POR NUEVA LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

Para las parcelas afectadas con nueva Línea de Edificación prevista para futuro ensanche de calles, se deberá, a los efectos de aplicación del FOT, considerar la superficie de la parcela sin tener en cuenta su afectación.

## **Artículo 32: FONDO LIBRE DE EDIFICACIÓN**

Rige lo establecido por el punto 3.3.5. del Reglamento de Edificación (Ordenanza N° 7.279/76), con excepción de las parcelas en las cuales se construya una sola unidad de vivienda (vivienda individual) en cuyo caso se podrá edificar hasta una altura máxima de 3,00 m. incluyendo las ampliaciones de las viviendas individuales existentes.

## **Artículo 33: FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO**

Es de aplicación en la totalidad de las parcelas urbanas. Representa el grado de impermeabilización o fracción de superficie no absorbente del lote. Es la razón entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/- 0,00 del terreno, de la superficie cubierta construida más la superficie de solados o pavimentos y la superficie de la parcela.

En el caso de parcelas con mejoras existentes o con proyectos aprobados se podrá compensar la falta o insuficiencia de superficie absorbente generada por la aplicación del FIS con la instalación de dispositivos hidráulicos ubicados en el interior de la parcela, cuya función será regular la evacuación de excedentes pluviales de manera tal de aminorar el impacto en el sistema de desagües pluviales urbanos. Los dispositivos de compensación se podrán aplicar asimismo en proyectos de obras nuevas siempre que se demuestre la imposibilidad o inconveniencia de dejar superficies absorbentes. La compensación también puede resolverse mediante la construcción de veredas absorbentes, Ordenanza 11.610 Cintas Verdes, con una superficie equivalente donde el DEM lo disponga. Las parcelas comprendidas en el Área Central



# ORDENANZA Nº **11748**

Primaria que no cumplan con el FIS deberán adecuarse a la presente disposición generando superficies absorbentes o bien incorporando dispositivos de compensación en forma gradual según un plan de regularización cuya elaboración y aplicación se encomienda al DEM. Los dispositivos de compensación deberán ser aprobados por la Subsecretaría de Recursos Hídricos.





# ORDENANZA Nº 11748

## CUARTA PARTE

## CLASIFICACIÓN DE USOS

### CAPITULO I: ACTIVIDADES

#### **Artículo 34: AGRUPAMIENTOS**

A fin de regular el uso del suelo dentro de la jurisdicción municipal se han listado las actividades de acuerdo a su función básica en los siguientes Agrupamientos:

- Comercio minorista.
- Culto, cultura, esparcimiento.
- Servicios.
- Administración.
- Educación.
- Residencia.
- Sanidad.
- Transporte.
- Comercio mayorista, distribuidores y/o depósitos.
- Industrias.
- Actividades primarias y afines.

#### **Artículo 35: CUADROS**

Conforme a la división en Distritos establecida en la Quinta Parte, los usos permitidos y las restricciones que condicionan a los mismos, se establecen en el "Cuadro de usos según Distritos".

#### **Artículo 36: CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Las actividades industriales se nominan en el "Listado y clasificación de actividades industriales" agrupándoselas en cuatro (4) categorías o clases acorde a su grado de molestia o incompatibilidad.

#### **Artículo 37: CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS, DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS**



# ORDENANZA Nº 11748

Los comercios mayoristas, distribuidores y/o depósitos se agrupan en cuatro categorías o clases, acorde al grado de molestias o incompatibilidad, nominándoselos en el "Listado y clasificación de comercios mayoristas, distribuidores y/o depósitos".

## **DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS:**

Cuando los depósitos sean complementarios de una actividad principal y no superen el 60% de la superficie cubierta destinada a dicho uso se considerará a los efectos de la zonificación, de acuerdo al uso principal.

### **Artículo 38: DISPOSICIONES PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

#### **a) REQUERIMIENTOS DE ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA**

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

Para los casos en que el desarrollo del uso requiera, acorde al "Cuadro de Usos Según Distrito", cumplimentar con requerimientos para carga y descarga, se establece que el módulo mínimo sea de 40 m<sup>2</sup>.

#### **b) REQUERIMIENTOS PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

Para los casos en que el desarrollo del uso, requiera acorde al 'Cuadro de Usos Según

Distritos" cumplimentar con requerimientos para guarda y estacionamiento de vehículos se establece que el módulo mínimo sea de 20 m<sup>2</sup>, en el cual se incluye la circulación de los mismos. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

## **CAPITULO II: CUADROS DE USO**

### **Artículo 39: REFERENCIAS**

- ☒ Uso Permitido sin restricciones
- ☐ Uso Permitido con restricciones

### **Artículo 40: CUADROS SEGÚN DISTRITOS**



# ORDENANZA Nº 11748

- Inc. a) Comercios minoristas
- Inc. b) Culto – Cultura – Esparcimiento
- Inc. c) Servicios
- Inc. d) Administración.
- Inc. e) Educación.
- Inc. f) Residencia.
- Inc. g) Sanidad.
- Inc. h) Transporte.
- Inc. i) Comercios mayoristas Distribución y/o depósitos.
- Inc. j) Industrias.
- Inc. k) Actividades primarias y afines.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



| CUADRO DE USOS<br>SEGÚN DISTRITOS |  | DISTRITO |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                  |                  |               |    |   |
|-----------------------------------|--|----------|-----|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|------|------|------|---|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|------------------|------------------|---------------|----|---|
| Inc. f)<br>RESIDENCIA             |  | R1       | R1a | R2 | R2a | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | C1 | C2 | C2a | C2b | C2c | C3 | E1 | EE | EV 1 | EV 2 | EV 3 | I | RUI | RUA | ZSH | UF1 | UF2 | CP | PT | EI | ESTACIONA MIENTO | CARGA Y DESCARGA | OBSERVACIONES |    |   |
|                                   |  | ●        | ●   | ●  | ●   | ●  | ○  | ●  | ●  | ●  | ●  |    | ●  | ●  | ●   | ●   | ●   | ●  | ●  | ●  |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                  |                  |               |    | 1 |
|                                   |  | ●        | ●   | ●  | ●   | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  |    | ○  | ●  | ●   | ●   | ●   | ●  | ●  | ●  |      |      |      |   | ●   | ●   | ○   |     |     |    |    |    | ○                | 14               |               |    |   |
|                                   |  | ●        | ●   | ●  | ●   | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  |    | ○  | ●  | ●   | ●   | ●   | ●  | ●  | ●  |      |      |      |   | ●   | ●   | ○   |     |     |    |    |    | ○                | 14               |               |    |   |
|                                   |  | ○        | ○   | ○  | ○   | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |    | ○  | ○  | ○   | ○   | ○   | ○  | ○  | ○  |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    | ○                | 15               |               | 24 |   |
|                                   |  | ○        | ○   | ○  | ○   | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  |    |    | ○  | ○   | ○   | ○   | ○  | ○  | ○  | ○    |      |      | ○ |     |     |     |     |     |    |    |    | ○                | 15               |               |    |   |

[illegible]

[illegible]



| CUADRO DE USOS<br>SEGÚN DISTRITOS  |         | DISTRITO |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                  |               |               |               |                                           |
|------------------------------------|---------|----------|-----|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|------|------|------|---|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------------------|
| Inc. i)<br>COMERCIOS<br>MAYORISTAS |         | R1       | R1a | R2 | R2a | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | C1 | C2 | C2a | C2b | C2c | C3 | E1 | EE | EV 1 | EV 2 | EV 3 | I | RUI | RUA | ZSH | UF1 | UF2 | CP | PT | EI | ESTACIONA MIENTO | CARGA Y DESCA | OBSERVACIONES |               |                                           |
| DISTRIBUCIÓN Y/O<br>DEPÓSITOS      |         |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                  |               |               |               |                                           |
| 1.                                 | Clase 1 |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   | ●   |     |     |     |     |    |    |    |                  | 23            | 12            |               |                                           |
| 2.                                 | Clase 2 |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   | ●   |     |     |     |     |    |    |    |                  | 23            | 12            |               |                                           |
| 3.                                 | Clase 3 |          |     | O  |     | O  |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     | O   | O  | ●  |    |      |      |      | ● |     |     |     |     |     |    |    |    |                  |               | 13            | 30            |                                           |
| 4.                                 | Clase 4 | O        | O   | O  | O   | O  |    |    |    |    |    |    |    | O  | O   | O   | O   | O  | ●  |    |      |      |      | ● |     |     |     |     |     |    |    |    |                  |               | 13            | 31            |                                           |
| 5.                                 | Clase 5 |          |     |    |     |    |    |    |    |    | ●  |    |    |    |     |     | O   | O  | O  |    |      |      |      | ● |     | O   | O   |     |     |    |    |    |                  |               | 47<br>'<br>48 | 47<br>'<br>48 | 8<br>bis<br>'<br>43<br>'<br>44<br>'<br>45 |



[illegible]

| CUADRO DE USOS<br>SEGÚN DISTRITOS            |                                             | DISTRITO |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                 |                  |               |    |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------|-----|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|------|------|------|---|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|-----------------|------------------|---------------|----|
| Inc. k)<br>ACTIVIDADES<br>PRIMARIAS Y AFINES |                                             | R1       | R1a | R2 | R2a | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | C1 | C2 | C2a | C2b | C2c | C3 | E1 | EE | EV 1 | EV 2 | EV 3 | I | RUI | RUA | ZSH | UF1 | UF2 | CP | PT | EI | ESTACIONAMIENTO | CARGA Y DESCARGA | OBSERVACIONES |    |
| 1.                                           | Apicultura                                  |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   | ●   | ●   |     |     |     |    |    |    |                 |                  |               |    |
| 2.                                           | Avicultura                                  |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                 |                  | 34            |    |
| 3.                                           | Extracción de arena                         |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                 |                  |               | 35 |
| 4.                                           | Extracción de arcilla                       |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                 |                  |               | 35 |
| 5.                                           | Explotación forestal                        |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                 |                  |               |    |
| 6.                                           | Floricultura                                |          |     |    |     |    |    |    |    | ●  |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     | ●   | ●   |     |     |    |    |    |                 |                  |               |    |
| 7.                                           | Horticultura-Fructicultura                  |          |     |    |     |    |    |    |    | ●  |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     | ●   | ●   |     |     |    |    |    |                 |                  |               |    |
| 8.                                           | Producción de leche                         |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     | ●   | ●   |     |     |    |    |    |                 |                  |               |    |
| 9.                                           | Tenencia y criadero de cerdos               |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     |     |     |     |     |    |    |    |                 |                  |               | 34 |
| 10.                                          | Tenencia y criadero de ranas, visones, etc. |          |     |    |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |      |      |      |   |     | ●   | ●   |     |     |    |    |    |                 |                  |               |    |
| 11.                                          | Tenencia y criadero de chinchillas          |          |     |    |     |    |    | ●  |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    | ●  |      |      |      |   |     | ●   | ●   |     |     |    |    |    |                 |                  |               | 46 |



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 41: OBSERVACIONES**

- Observación 1. No se permite en las parcelas con frente a las calles Italia, Almirante Brown y Avda. 7 jefes.
- Observación 2. Permitido sin taller anexo (Exposición y Ventas) excepto en aquellos distritos donde estén permitidos los rubros de "Reparación de automóviles", "Chapa y Pintura" y/o "Reparación de motocicletas".
- Observación 3. Se define como gas envasado clase I, al local de venta sin depósito (local de recepción de pedidos).
- Observación 4. Se define como gas envasado clase II, al establecimiento minorista dedicado a la venta de gas, con un depósito a cielo abierto, según la reglamentación vigente y que no supere los 750 Kg de gas envasado.
- Observación 5. Se considera "Autoservicio" al establecimiento minorista dedicado a la comercialización, mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje, cuya superficie cubierta de exposición y venta no supere los 550m2 de conformidad con lo estipulado en la Ley Provincial nº12.069. En el supuesto de que se trate de Grandes Superficies Comerciales deberá cumplimentar todos los requisitos pertinentes para su habilitación y actividad de acuerdo a lo estipulado en la misma Ley.
- Observación 6. Se considera Supermercado común al establecimiento minorista dedicado a la comercialización mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje, cuya superficie cubierta de exposición y venta sea mayor de 550 m2 y no supere los 1.500 m2 de conformidad con lo estipulado en la Ley Provincial Nº 12.069. En el supuesto de que se trate de Grandes Superficies Comerciales deberá cumplimentar todos los requisitos pertinentes para su habilitación y actividad de acuerdo con lo estipulado en la misma Ley.
- Observación 7. Se considera Supermercado total al establecimiento minorista dedicado a la comercialización mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje, cuya superficie cubierta de exposición y venta supere los 1.500m2, y sea menor a 2500 m2 de conformidad con lo estipulado por la Ley Provincial nº 12.069. Deberá cumplimentar todos los requisitos pertinentes para su habilitación y actividad de acuerdo a lo estipulado en la misma Ley.
- Observación 8. Se define como Mercado o Feria Internada al local para venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de alimentos en general, bebidas, artículos de tienda, tocador, bazar y menaje, flores, limpieza, etc.
- 8 bis Se considera supermercado y/o autoservicio mayorista a aquel que realiza ventas a productores primarios, comerciantes, industriales, talleristas y/o quienes no sean considerados consumidores finales, sin tener en cuenta su significación económica, cuando los bienes vendidos – cualquiera sea su cantidad – sean incorporados al desarrollo de una actividad. Cuando no se verifique el supuesto precedente, la operación se considerará como venta al por menor o venta al público consumidor.



## ORDENANZA Nº 11748

En el supuesto de que se trate de Grandes Superficies Comerciales deberá cumplimentar todos los requisitos pertinentes para su habilitación y actividad de conformidad con lo estipulado en la Ley Provincial Nº 12.069.

- Observación 9. Deberá dejar un módulo para carga y descarga dentro del predio.
- Observación 10. Deberá dejar tres módulos para carga y descarga dentro del predio.
- Observación 11. Cuando supere los 300 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de carga y descarga dentro del predio.
- Observación 12. Cuando supere los 50 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo para carga y descarga cada 500 m2 o fracción dentro del predio.
- Observación 13. Cuando supere los 500 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo para carga y descarga cada 500 m2 o fracción dentro del predio.
- Observación 14. En el caso de edificio de vivienda individual se permite la construcción de cocheras en el Distrito C1.
- Observación 15. En todo edificio de vivienda colectiva la cantidad mínima de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos será la que se indica en los siguientes puntos: a) Unidades de vivienda tipo monoambiente o de un solo dormitorio y/o hasta 60 m2 de superficie exclusiva: 1 módulo cada dos unidades o fracción; b) Unidades de vivienda de hasta tres dormitorios y/o más de 60 m2 de superficie exclusiva: 1 módulo por cada unidad o fracción; c) Unidades de viviendas de más de 150 m2 o fracción: 1,5 módulos por cada unidad o fracción. Quedan exceptuadas de las exigencias establecidas precedentemente: a) las viviendas colectivas de hasta 400m2 de superficie cubierta; b) las viviendas colectivas en parcelas internas de hasta cuatro (4) unidades habitacionales siempre y cuando no se superen los dos niveles ni se excedan los seis (6) metros de altura, sin considerar tanques, cubiertas inclinadas, conductos de chimenea ni otras salientes.
- Observación 16. Cuando supere los 300 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 50 m2 o fracción de superficie total construida dentro del predio.
- Observación 17. Se deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 18 asientos dentro del predio.
- Observación 18. Deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 50 m2 o fracción de la superficie total construida dentro del predio.
- Observación 19. Se destinará a estacionamiento una superficie equivalente al 10% de la superficie de la parcela dentro del predio.
- Observación 20. Se destinará a estacionamiento una superficie equivalente al 30% de la superficie cubierta total dentro del predio.
- Observación 21. Cuando el establecimiento supere las 10 (diez) habitaciones, se deberá dejar un módulo de estacionamiento cada cuatro 4 (cuatro) habitaciones dentro del predio.



# ORDENANZA N° 11748

- Observación 21 bis. Se deberá dejar 2 (dos) módulos de estacionamiento rotativo para ascenso de descenso de enfermos transportados.
- Observación 22. Cuando supere los 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 50 m<sup>2</sup> o fracción dentro del predio.
- Observación 23. Cuando supere los 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie total construida dentro del predio.
- Observación 24. En lotes de hasta 18 metros de frente ubicados en los Distritos de Zonificación C1, C2, C2a, C2b, R1, R1a, y R2 podrá ocuparse el Fondo Libre de Edificación con cocheras dispuestas a nivel del terreno, en subsuelo, semisubsuelo o terraza accesible; en este último caso se deberán evitar vistas a linderos con un paramento que, cumpliendo con las disposiciones del Reglamento de Edificación, tenga una altura mínima de 1,80 m y cuyo borde superior no supere la altura de 7,00 metros desde el nivel del suelo libre. En los Distritos de Zonificación C1, C2, C2a y C2b se permitirá un incremento del FOT del 10% si se optara por no ocupar con cocheras reglamentarias el Fondo Libre de Edificación. Los edificios destinados a vivienda colectiva en los Distritos no mencionados expresamente, deberán cumplir con el Fondo Libre de Edificación.
- Observación 25. El Departamento Ejecutivo resolverá, frente a cada caso, las exigencias de estacionamiento y carga y descarga acorde a sus características y funcionamiento, previo análisis e informe de la Secretaría de Planeamiento Urbano.
- Observación 26. Se admite frente a las Avenidas Aristóbulo del Valle (entre la afectación de la Avenida de Circunvalación y la calle Los Pinos) y Blas Parera (entre Callejón Aguirre y el límite municipal).
- Observación 27. No permitida su instalación en arterias peatonales excepto cuando la parcela tenga un acceso desde una calle vehicular.
- Observación 28. Los edificios destinados exclusivamente a cocheras colectivas podrán duplicar el FOT establecido para el Distrito.
- Observación 29. Se admite en el Distrito R4 con una superficie menor o igual a 300 m<sup>2</sup>.
- Observación 30. Superficie cubierta máxima: 1.500 m<sup>2</sup> para los Distritos R2, R2a y R3. Superficie cubierta máxima: 2.500 m<sup>2</sup> para los Distritos C3.
- Observación 31. Superficie cubierta máxima: 500 m<sup>2</sup> para los Distritos C2, C2a, C2b y R1. Superficie cubierta máxima: 1.500 m<sup>2</sup> para los Distritos C3. Superficie cubierta máxima: 1.000 m<sup>2</sup> para los Distritos R2 y R3.
- Observación 32. Sujeto a las disposiciones de la Ordenanza N° 6. 796.
- Observación 33. Ver listado y clasificación de actividades industriales.
- Observación 34. No permitido en jurisdicción municipal.
- Observación 35. Para el caso de proponerse una localización en los Distritos donde la actividad no esté expresamente permitida, el Honorable Concejo Municipal resolverá sobre la conveniencia de autorizar la misma, previa intervención del Departamento Ejecutivo Municipal.



# ORDENANZA N° 11748

- Observación 36. En los Distritos R7 Y R8 se lo admite solamente para las parcelas frentistas a las rutas: Provincial N° 1 y Nacional N° 168.
- Observación 37. Condicionada su autorización a un informe previo de la Dirección General de Saneamiento Ambiental de la Provincia y/u organismo similar de orden municipal, provincial o nacional.
- Observación 38. Las solicitudes de uso conforme en el Distrito C2 al norte de calle Suipacha quedan a consideración del Honorable Concejo Municipal, quien resolverá sobre la conveniencia de autorizar la misma.
- Observación 39. Se autoriza su instalación en las parcelas frentista a aquellas calles o avenidas destinadas a la circulación de tránsito pesado acorde a las normas vigentes.
- Observación 40. Previo a la habilitación del establecimiento se requerirá la autorización del organismo provincial o nacional de seguridad competente.
- Observación 41. Los establecimientos deberán adecuar su habilitación al presente rubro. Las habilitaciones se otorgarán sujeto al cumplimiento de la Ordenanza N° 8950/86 y sus modificatorias. Los establecimientos así habilitados deberán dar estricto cumplimiento a la Ordenanza N° 9623/96.
- Observación 42. Las solicitudes de uso no conforme en el Distrito C1, quedan a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal quien resolverá sobre conveniencia de la misma.
- Observación 43. Se considera megamercado a los establecimientos dedicados a la comercialización minoristas mediante el sistema de autoservicios, de conformidad con al artículo 2 de la Ley Provincial 12069/02. Deberá cumplimentar todos los requisitos pertinentes para su habilitación y actividad de conformidad con lo estipulado en la Ley Provincial N° 12.069.
- Observación 44. Si la instalación de un Megamercado requiriera alguna modificación al reglamento de Zonificación, la misma debe ser aprobada por el HCM con el voto afirmativo de las dos terceras partes.
- Observación 45. El Departamento Ejecutivo Municipal encargará a unidades académicas, científicas especializadas y/o a los organismos oficiales competentes con sede en nuestra ciudad, la realización de un informe sobre el impacto económico, ambiental y urbanístico que pueda ocasionar la instalación de un Hipermercado o Megamercado y lo remitirá al Honorable Concejo Municipal para su conocimiento, como requisito previo al otorgamiento del certificado de Uso Conforme. En ningún caso se podrá otorgar dicho certificado sin cumplimentar el total de la documentación y pasos requeridos para tal fin.
- Observación 46. Para la crianza y tenencia de chinchillas se requerirá informe del Ministerio de la Producción a través de la Dirección de Ecología y Fauna Silvestre.
- Observación 47. Los Hipermercados deberán contar con una superficie no menor a la superficie cubierta total del mismo para estacionamiento. En dicha superficie deberá disponerse un mínimo de cinco módulos para la carga y descarga. De complementarse con otras actividades, la superficie destinada al estacionamiento se incrementará en igual valor



## ORDENANZA Nº 11748

que la superficie cubierta anexada, hasta los 10.000 m<sup>2</sup> totales, y a partir de ese valor a razón de un módulo de estacionamiento por cada cuarenta metros cuadrados de superficie cubierta.

Observación 48. Los megamercados deberán contar con una superficie no menor de 10.000 m<sup>2</sup> para estacionamiento. En dicha superficie deberá disponerse un mínimo de diez (10) módulos para la carga y descarga. De tener más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, la superficie destinada al estacionamiento se incrementará a razón de un módulo de estacionamiento por cada cuarenta metros cuadrados de superficie cubierta

Observación 49. De exceder los 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta en los Distritos R4 y R6, el Departamento Ejecutivo Municipal evaluará las condiciones del entorno, el volumen y modo de desarrollo de la actividad y posibles molestias ocasionadas a los vecinos. De ser positiva la evaluación, autorizará la actividad.

Observación 50. Requisitos para estacionamiento. Se cumplirán 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 por 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 de Edificación 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.

Observación 51. 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.

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.

Observación 52. Su instalación será admitida en los Distritos EE y PT ubicados al este de la Laguna Setúbal.



# ORDENANZA Nº 11748

- Observación 53. En edificios destinados a prestaciones médico-asistenciales tales como clínicas, sanatorios u hospitales adonde concurren pacientes transportados en sillas de rueda o camillas, el ascenso y descenso vehicular se deberá realizar dentro del predio y en un espacio cubierto o semicubierto. Los establecimientos habilitados que no cumplan con este requisito deberán presentar planes de encuadramiento en un plazo de 3 años.
- Observación 54. Prohíbese la instalación de estaciones de expendio de combustibles líquidos y de gas comprimido, en el sector de la ciudad comprendido entre las calles: Cándido Pujato y Castellanos, al Norte, Av. Gral. López, al Sur, calles República de Siria y San Luis hasta Junín, y calle Belgrano, Av. Alem y 27 de Febrero al Este; Av. Freyre y Av. López y Planes, al Oeste. Esta prohibición rige para Bv. Gálvez y Bv. Pellegrini en todo su recorrido”.
- Observación 55. La actividad “confitería bailable” sólo será permitida en las Avenidas Gorriti, Aristóbulo del Valle desde su intersección con Gorriti hacia el norte, Alem, áreas circundantes a la Ruta 168, Distrito Puerto, Vuelta del Paraguayo y Alto Verde, conforme al plano que se adjunta a la presente bajo el título “Anexo: Zonificación para confitería bailable
- Observación 56. Además, se podrán habilitar en todas las zonas de la ciudad donde se encuentra permitida la actividad “Confiterías Bailables”.
- Observación 57. Para su habilitación le será requerida la autorización de funcionamiento expedida por el ENARGAS u organismo oficial que lo suplante.
- Observación 58. Ver Ordenanza 11499
- Observación 59. Se considera “Gran taller gráfico” a los establecimientos que realicen actividades de imprenta y fotograbado cuya superficie cubierta total sea superior a los quinientos metros cuadrados (500 m2).
- Observación 60. Ver Ordenanza 11519.





# ORDENANZA Nº 11748

## CAPITULO III: COMERCIOS MAYORISTAS

### **Artículo 42: CLASE 1. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS**

Combustibles sólidos.

Petróleo y sus derivados.

Aves vivas. (1)

Cueros y pieles (sin tratamiento). (1)

Lana sucia y algodón en rama.

Pelo y cerda sin clasificar.

Subproductos ganaderos y agrícolas.

Carbón de leña.

Productos químicos diversos. (2)

Cueros salados.

Deshechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales).

Gas en garrafas (capacidad máxima de almacenamiento 3 Ts.).

Gas en cilindros. (1).

Minerales.

Durmientes, estacas y postes.

Rollizos y leña.

(1) No permitido en jurisdicción Municipal

(2) Las solicitudes de habilitación de establecimientos de este tipo en función de sus dimensiones, número de empleados, tipo y cantidad de productos almacenados, relación con su entorno urbano, podrán ser objeto de consideración especial por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe del organismo técnico competente a efectos de autorizar su instalación y funcionamiento en aquellos distritos donde la actividad no esté expresamente permitida y considerar el cumplimiento de las exigencias sobre carga, descarga y estacionamiento.

La autorización será concedida por el Departamento Ejecutivo Municipal, ad referendum del Honorable Concejo Municipal, debiendo elevar para su consideración en un plazo no mayor de diez (10) días de dictada la resolución pertinente.

Si el Honorable Concejo Municipal no se pronunciare a su respecto dentro del término de cinco (5) sesiones ordinarias que se celebren después de la fecha de ingreso del expediente, se operará la aprobación automática. Se deja establecido que hasta que se produzca la aprobación definitiva no se podrá autorizar el desarrollo de la actividad ni siquiera en forma provisoria".



# ORDENANZA N° 11748

## **Artículo 43: CLASE 2. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS**

Alimento para aves y ganado.

Aves, huevos y miel.

Cereales, oleaginosas, etc.

Frutas y hortalizas. (1)

Mimbre y paja.

Azúcar.

Cerveza, bebidas sin alcohol y vino común.

Harina y subproductos de la molienda del trigo.

Tablas, tablones, tirantes, etc. (maderas en general).

Pinturas y barnices.

Ferretería.

Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.

Piedras, mármol, etc.

Aberturas.

Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos, (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.).

Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.

Metales no ferrosos en distintas formas.

Equipos y accesorios para el transporte por agua.

Equipos y accesorios rurales implementos agrícolas mecanizados.

Equipos y maquinarias para la construcción.

Maquinarias, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios.

Diarios y revistas.

Pescados y mariscos.

Productos de la caza.

Carnes frescas congeladas.

Deshechos de hierro, aceros y otros metales.

Fúnebres (ataúdes, porta coronas, etc.).

(1) Deberán radicarse exclusivamente dentro del predio establecido por Ordenanza N° 7.764/79 para localización del mercado de abasto (Ordenanza N° 8.007/81).



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 44: CLASE 3. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS**

Producto de panificación.

Cigarrillos y tabaco picado.

Envases de papel y cartón.

Papel y cartón.

Librería y papelería.

Papeles impresos para decorar y empaquetar.

Artículos de caucho.

Zapatería, zapatillería.

Marroquinería.

Pieles curtidas.

Artículos de plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.

Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas.

Artículos de bazar y menaje.

Muebles.

Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.).

Aparatos y materiales para radiofonía y/o telefonía, sus repuestos y accesorios.

Mobiliario y artículos para comercio, industrias y profesionales.

Aceite comestible.

Café, té, yerba, especias.

Comestibles en general.

Chocolates, caramelos y otros preparados de azúcar.

Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes.

Frutas y legumbres secas y en conservas.

Hielo.

Manteca, crema, leche, queso y productos muy similares.

Productos de la industria fideera (pastas secas).

Bebidas alcohólicas y vinos finos (excluida cerveza y vino común).

Cámaras y cubiertas.

Almacenes de suelas.

Cueros curtidos.

Talabartería.

Vidrios y cristales planos.

Cables y conductores de electricidad.



# ORDENANZA Nº 11748

Motores eléctricos, sus repuestos y accesorios.

Productos veterinarios.

Máquinas de coser y tejer.

Bicicletas y triciclos, sus repuestos y accesorios.

Repuestos y accesorios del automotor.

*Maderas aglomerada. Laminados plásticos.*

*Colchones.*

*Jugos y bebidas en envases plásticos y/o cartón.*



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 45 CLASE 4. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS**

Artículos para bebé.  
Botonería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.).  
Confecciones y tiendas en general.  
Mantelería y ropa de cama.  
Medias y artículos de punto.  
Mercería.  
Roperías.  
Sombrererías.  
Fantasías.  
Joyas y piedras preciosas.  
Platerías y similares.  
Relojes.  
Equipo e instrumental científico y de precisión.  
Cuchillerías.  
Drogas y especialidades medicinales.  
Herboristerías.  
Perfumes y productos de tocador e higiene.  
Tejidos, hilos y lanas.  
Acolchados y otros artículos de tapicería.  
Alfombras.  
Instrumentos musicales.  
Artículos para deportes.  
Juguetería.  
Óptica y fotografía.  
Artículos de plástico.  
Artículos para limpieza.

## **Artículo 46: CLASE 5**

*Supermercado Mayoristas y/o Autoservicios Mayoristas.*



# ORDENANZA Nº 11748

## CAPITULO IV: ACTIVIDADES INDUSTRIALES

### **Artículo 47: CLASE 1. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

Matanza de ganado y aves, preparación y conservación de carnes.

Industrias lácteas.

Fábricas de aceite y grasas animales y vegetales.

Preparación de hojas de té.

Elaboración de bebidas alcohólicas con proceso de fermentación.

Lavaderos de lana.

Preparación de fibras textiles vegetales.

Saladeros y peladeros de cuero.

Curtiembres.

Teñidos de pieles.

Aserraderos de rollizos.

Fabricación de maderas terciadas y aglomeradas.

Fabricación de papel cartón y cartulina.

Fabricación de específicos veterinarios.

Fabricación de alimentos para animales y aves.

Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, tales como gases comprimidos y licuados, curtientes, ácidos, bases y sales.

Fabricación, mezcla y/o preparación de abonos y plaguicidas, insecticidas y fungicidas.

Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.

Fabricación de fibras sintéticas.

Fabricación de pinturas, barnices y lacas.

Fabricación de medicamentos y productos farmacéuticos.

Fabricación de jabones.

Fabricación de productos químicos diversos (tales como tintas, desinfectantes, desodorantes).

Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.

Planta permanente para elaboración de hormigón asfáltico.

Fabricación de cámaras y cubiertas.

Fabricación de productos de losa, porcelana y cerámica en general. (1)

Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrio con hornos de fusión.

Industrias básicas de hierros, aceros, metales no ferrosos (fundición, forja, laminación, estampado). (1)



# ORDENANZA Nº 11748

Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios.

Astilleros y talleres navales, y astilleros de desmantelamiento. Fabricación y preparación de motores marinos, incluso la fabricación de repuestos y accesorios. (2)

Fabricación y armado de automotores (automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos).

Fabricación y armado de tractores.

Planta de tratamiento y depuración de aguas servidas y potabilizadora de agua. (2)

Fabricación de productos alimenticios diversos. (1)

Elaboración de hielo. (1)

Fabricación de licores y bebidas alcohólicas. (1)

Elaboración de cigarrillos.

Teñido de fibras textiles.

Fabricación de productos de cueros. (1)

Impregnación de madera.

*Fabricación de artículos de moldeados y laminados de material plástico. (1)*

Molienda e hidratación de cal.

Fabricación de artículos de fibrocemento (chapas, caños, tanques, piletas, etc.).

Fabricación de artículos de cemento. (1)

Aserradero de mármoles, granitos y otras piedras.

Fabricación de materiales para revoques, piedras naturales y artificiales para revestimientos y productos de piedras, tierra y yeso.

Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.

Fabricación de productos metálicos estructurales (tanques, depósitos, cascos de hierro, calderas, etc.). (1)

Construcción de maquinarias y equipos para la agricultura.

Construcción de maquinarias y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos, y accesorios.

Fabricación de máquinas de oficinas, cálculos y contabilidad.

Fabricación de balanzas.

Fabricación de ascensores.

Fabricación de máquinas de coser y tejer.

Fabricación de armas.

Fabricación y armado de aparatos y artefactos para el hogar en general, tales como heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire, etc. (1)

Fabricación de aparatos, accesorios y suministros eléctricos en general, tales



# ORDENANZA Nº 11748

como lámparas, tubos eléctricos, conductores, etc.

Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camiones, ómnibus, microómnibus y demás vehículos análogos.

Fabricación y armado de motocicletas y motonetas.

(1) Las solicitudes de habilitación de establecimientos de este tipo en función de las dimensiones del mismo, capacidad de producción, número de operarios, potencia instalada, relación con su entorno urbano, etc., podrán ser objeto de consideración especial por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe del organismo técnico competente a efectos de autorizar su instalación y funcionamiento en aquellos distritos donde la actividad no esté expresamente permitida y considerar el cumplimiento de las exigencias sobre carga, descarga y estacionamiento. La autorización será concedida por el Departamento Ejecutivo Municipal *ad referendum* del Honorable Concejo Municipal, debiendo elevar para su consideración en un plazo no mayor de diez (10) días de dictada la resolución pertinente. Si el Honorable Concejo Municipal no se pronunciare a su respecto dentro del término de cinco (5) sesiones ordinarias que se celebren después de la fecha de ingreso del expediente se operará la aprobación automática. Se deja establecido que hasta que se produzca la aprobación definitiva no se podrá autorizar el desarrollo de la actividad ni siquiera en forma provisoria".

(2) Se analizará y considerará en cada caso la localización propuesta.





# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 48: CLASE 2 LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

Corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras.

Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro. (1)

Fabricación de clavos y productos de bulonería.

Fabricación de envases de hojalata.

Taller de galvanoplastia. (1)

Fabricación y armado de cúpulas para camionetas. (1)

Fraccionadoras de vino.

Fabricación de bebidas sin alcohol (gasificadas o no gasificadas). (1)

Tejeduría en general. (1)

Fabricación de calzados. (1)

Carpintería de madera en general (parquets, aberturas, viviendas prefabricadas, envases, ataúdes, muebles, etc.). (1)

Fabricación de colchones. (1)

Recauchutaje, recapado y vulcanización de cubiertas.

Fabricación de mosaicos calcáreos y/o graníticos.

Fabricación de muebles metálicos.

Fabricación de cocinas, calefones y calefactores.

Plegados de perfiles para carpintería metálica.

Taller de hojalatería y soldaduras. (1)

Armado de aberturas de chapa y aluminio (Herrería de Obras). (1)

Fabricación de toldos de aluminio. (1)

Fabricación de tejidos metálicos.

Tornería. (1)

Fabricación y armado de receptores de radio, televisión, grabadores, tocadiscos y aparatos afines. (1)

Fabricación y armado de acumuladores eléctricos. (1)

Fabricación y armado de radiadores. (1)

Rectificación de motores.

Taller de chapa y pintura (reparación de carrocerías).

Fabricación y armado de bicicletas, triciclos y rodados para niños.

Fabricación de espejos. (1)

Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillo, pinceles y afines. (1)

Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda luminosos o no. (1)

Confecciones en general. (1)

Fabricación de envases de papel y cartón. (1)



# ORDENANZA Nº 11748

Fabricación de botes, mediante empleo de resina sintética. (1)

Fraccionamiento y envase de específicos veterinarios, productos farmacéuticos, de higiene, tocador y limpieza. (1)

*Fábrica de papas fritas e ingredientes de copetín.* (1)

(1) Las solicitudes de habilitación de establecimientos de este tipo en función de las dimensiones del mismo, capacidad de producción, número de operarios, potencia instalada, relación con su entorno urbano, etc., podrán ser objeto de consideración especial por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe del organismo técnico competente a efectos de autorizar su instalación y funcionamiento en aquellos distritos donde la actividad no esté expresamente permitida y considerar el cumplimiento de las exigencias sobre carga, descarga y estacionamiento. La autorización será concedida por el Departamento Ejecutivo Municipal ad referendum del Honorable Concejo Municipal, debiendo elevar para su consideración en un plazo no mayor de diez (10) días de dictada la resolución pertinente. Si el Honorable Concejo Municipal no se pronunciare a su respecto dentro del término de cinco (5) sesiones ordinarias que se celebren después de la fecha de ingreso del expediente se operará la aprobación automática. Se deja establecido que hasta que se produzca la aprobación definitiva no se podrá autorizar el desarrollo de la actividad ni siquiera en forma provisoria".



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 49: CLASE 3. LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

Se considera dentro de este agrupamiento las actividades de tipo artesanal.

Se entiende por tal aquéllas desarrolladas en forma unipersonal o con empleo de reducido número de operarios, con mínima transformación de materia prima y poco volumen de producción tales como:

Encuadernación.

Orfebrería.

Tapicería.

Grabado de vidrios y cristales.

Artesanías en general.

Fabricación de toldos de lona y plástico.

Confección de bolsas de polietileno.

La Secretaría de Planeamiento Urbano, previa consideración de cada caso podrá autorizar la radicación de las mismas.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 50: CLASE 4 LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

Se consideran dentro de este agrupamiento ciertas actividades especiales que constituyen un servicio a la población caracterizadas por el empleo de reducido número de operarios, poco volumen de producción y venta de la misma directamente al público



# ORDENANZA Nº 11748

## QUINTA PARTE AREAS Y DISTRITOS

### TITULO I: AREAS DE PLANIFICACIÓN

#### **Artículo 51: ÁREAS SEGÚN LEY 11.730**

Será de aplicación en el ejido municipal la ley Provincial Nº 11.730 y su Decreto Reglamentario Nº 3695. En las áreas no protegidas por terraplenes u otras obras de defensa y/o mitigación del riesgo hídrico de la ciudad se condicionarán los usos y actividades a desarrollarse en las mismas según las áreas y distritos de zonificación establecidos en el presente Reglamento.

#### **Artículo 52: ÁREAS DE DESARROLLO URBANO**

Establécense las siguientes Áreas de Desarrollo Urbano, cuya determinación responde al plano respectivo que forma parte del presente Reglamento.

**ÁREA CIUDAD CENTRAL** Comprende las subáreas:

- Central Primaria **ACP** (micro, macro y pericentro).
- Barrios Tradicionales **ABT**

**ÁREA OESTE DE INTEGRACIÓN URBANA**

**ÁREA NORTE DE EXPANSIÓN EXTENSIVA**

**ÁREA NORESTE DE NUEVO DESARROLLO**

**ÁREA ESTE DE EXPANSIÓN SUBURBANA**

**ÁREAS SURESTE DE INTEGRACIÓN URBANA**

La determinación de Áreas de Desarrollo Urbano faculta al Departamento Ejecutivo Municipal para la implementación de políticas urbanas particulares para cada una de las mismas.

Dentro de cada área serán de aplicación los Distritos de Zonificación que en cada caso se determinan.

#### **Artículo 53: ÁREAS ESPECIALES**

Establécense las siguiente Áreas Especiales, cuya determinación responde al plano respectivo que forma parte del presente Reglamento.

##### **a) ÁREAS RIBEREÑAS**



# ORDENANZA Nº 11748

Créanse las Áreas Ribereñas consistentes en extensiones de tierra urbana o urbanizable, tanto de dominio público como privado, caracterizadas por su condición ribereña, cuyo valor es estratégico debido a que allí se establece la relación de borde entre la ciudad y los distintos entornos fluviales de su ejido y al hecho de que son necesarias como territorios protegidos o afectados según el caso de conformidad con la Leyes provinciales Nº 11.717 de *Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable*, Nº 12.175 del *Sistema de Áreas Naturales Protegidas* y Nº 12.855 de *Expropiación de los bienes inmuebles y muebles necesarios a los fines exclusivos del "Proyecto de Reconversión del Puerto de Santa Fe"*.

Las áreas Ribereñas se constituyen como parques públicos, abarcando total o parcialmente distintas Áreas de Desarrollo y Distritos de Zonificación, facultándose al Departamento Ejecutivo Municipal para realizar el deslinde de las mismas.

Las Áreas Ribereñas se definen en relación a los sistemas fluviales del ejido municipal dependientes o vinculados de los grandes sistemas de los ríos Paraná y Salado, respectivamente:

1. **Áreas Ribereñas de la laguna Setúbal:** Abarca la ribera oeste (avenida Almirante Brown), ribera este (calle A. M. de Justo); ribera sur (borde norte del CERIDE y Barrio El Pozo).
2. **Áreas Ribereñas del riacho Santa Fe:** abarca ambas riberas del riacho Santa Fe (Ruta Nacional Nº 168) y de los canales de Derivación Norte, Sur y de Acceso al Puerto.
3. **Áreas Ribereñas del río Salado:** abarca la ribera este hasta línea de terraplenes de defensa.
4. **Áreas Ribereñas del río Colastiné:** abarca ambas riberas del río.
5. **Área Ribereña del río Tiradero Viejo:** abarca ambas riberas del río y la Ruta Nacional Nº 168.

## b) CORDONES VERDES

Créanse los Cordones Verdes integrados por extensiones de tierra urbana o urbanizable, tanto de dominio público como privado, caracterizadas por tener suelos absorbentes o pavimentos permeables y una población vegetal consistente. Constituyen un factor estratégico de estabilización eco-ambiental y de integración ciudadana dado que por su extensión traspasan los límites de un barrio o de una vecinal.

Los Cordones Verdes incluyen espacios verdes públicos (plazas, parques, plazoletas y paseos), tierras libres y áreas vacantes de dominio público y privado, y corredores ferroviarios.

Los bienes de dominio público quedan automáticamente integrados a los respectivos Cordones Verdes en tanto que los bienes de propiedad privada podrán hacerlo mediante un procedimiento de adhesión voluntaria a implementar por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Los Cordones Verdes son un factor de integración metropolitana dado que conforman sistemas eco-ambientales territoriales interjurisdiccionales.

Los Cordones Verdes a integrar son los siguientes:



# ORDENANZA Nº 11748

1. **Cordón Verde del Centro:** Toma como eje la traza ferroviaria hasta el límite norte del ejido municipal. Incluye el Paseo del Restaurador, Parque Federal, Jardín Parodi, cavas y Granja La Esmeralda.
2. **Cordón Verde del Oeste:** Bajos del Salado hasta su intersección con el límite norte del Municipio. Incluye los lagos Reservorios del Oeste y del Noroeste, Parques Garay y Juan B. Justo.
3. **Cordón Verde del Este:** Incluye Centro del Alto Rendimiento Deportivo, Parque Belgrano, Caleta Sur, Club Náutico Sur, Área Reconversión Portuaria, clubes ribereños Azopardo y Regatas, Costanera 7 Jefes y nuevas playas.
4. **Cordón Verde del Noreste:** Humedales de la laguna Setúbal hasta su intersección con el límite norte del Municipio.
5. **Cordón Verde de la Costa:** Corredor Puente Oroño La Guardia, Ciudad Universitaria y Reserva Ecológica, Costanera Este, RP Nº 1 hasta el límite municipal.
6. **Cordón Verde de Isla:** RN 168, Colastiné Sur, Isla Sirgadero y acceso al Túnel Subfluvial.

## TITULO II: AMBIENTES URBANOS

### Artículo 54: Tipos genéricos:

Se establecen 3 tipo genéricos de ambientes urbanos a preservar, generar o potenciar:

**a) Espacios lineales o corredores:** Corresponden a los ambientes generados a partir de la vía pública (avenidas y calles) y de bordes internos. Se definen como canales y sendas respectivamente.

**b) Extensiones homogéneas:** Corresponden a sectores que abarcan fracciones de la planta urbana o por un conjunto de manzanas y calles con características dominantes (homogeneidad edilicia, continuidad de tramas, compatibilidad funcional) que definen cualidades paisajísticas tradicionales a preservar.

**c) Entornos particulares:** Corresponden a sectores especiales de configuración nodal o lineal, caracterizado por sus valores patrimoniales urbanos, arquitectónicos o paisajísticos. Se organizan a partir de edificios, plazas o calles particularmente relevantes.

## TITULO III: DISTRITOS DE ZONIFICACION

### Artículo 55: NOMENCLATURA Y DEFINICIÓN

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el presente

Reglamento, la jurisdicción municipal ha sido dividida en Distritos para los



# ORDENANZA Nº 11748

cuales se definen el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente. Cada Distrito está designado, en primer término por letras mayúsculas que expresan la característica dominante del Distrito según los usos permitidos.

Así por ejemplo, C: significa Distrito comercial, R: residencial, E: equipamiento, I: industrial, etc. El número cardinal que se coloca a continuación, expresa una diferenciación dentro de la misma categoría de Distrito.

## CAPITULO I: DISTRITOS

### **Artículo 56: DISTRITOS RESIDENCIALES**

Áreas consolidadas o en proceso de consolidación para usos predominantes de residencia con distintas densidades poblacionales y características ambientales, con actividades y usos complementarios compatibles. Se dividen en:

- |             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>R 1</b>  | Residencial de alta densidad                                         |
| <b>R 1a</b> | Residencial de alta densidad con exigencia de altura mínima.         |
| <b>R 2</b>  | Residencial de media densidad                                        |
| <b>R 2a</b> | Residencial de media densidad con características a preservar        |
| <b>R 3</b>  | Residencial de baja densidad en proceso de integración               |
| <b>R 4</b>  | Residencial de baja densidad con características de barrio jardín    |
| <b>R 5</b>  | Residencial de baja densidad en áreas en consolidación               |
| <b>R 6</b>  | Residencial en Área Fundacional                                      |
| <b>R 7</b>  | Residencial de baja densidad con características de barrio suburbano |
| <b>R 8</b>  | Residencial de baja densidad a preservar                             |
| <b>R 9</b>  | Residencial urbanizaciones integrales o conjuntos habitacionales     |

### **Artículo 57: DISTRITOS DE CENTRALIDAD**

Áreas con agrupamientos o concentraciones de usos terciarios de tipo administrativo, financiero, comercial y de servicios compatibles con el uso residencial, bajo configuraciones nodales o lineales. Los sectores centrales son generadores de flujos circulatorios y facilitan referencia e identidad a escala urbana, barrial o vecinal. La escala depende del tipo y calidad de los usos localizados. Se dividen en:

- |            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| <b>C 1</b> | Centralidad en subárea microcentro |
|------------|------------------------------------|





# ORDENANZA Nº 11748

- C 2** Centralidad en subárea macrocentro
- C 2a** Centralidad en entornos particulares
- C 2b** Centralidad en corredores viales principales tipo I
- C 2c** Centralidad en corredores viales principales tipo II
- C 3** Centralidad en barrios

## **Artículo 58: DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO:**

Zonas o fracciones en las que se localizan edificios, equipos o instalaciones destinadas a actividades productivas, técnicas y logísticas necesarias para el desarrollo y el sostenimiento de la actividad urbana. Se dividen en:

- E1** Equipamiento general
- EE** Equipamiento especial

## **Artículo 59: DISTRITO INDUSTRIAL**

Zona destinada principalmente a la localización de actividades industriales y afines

- I** Industrial

## **Artículo 60: DISTRITOS DE URBANIZACIÓN FUTURA UF**

Extensiones de suelo aún no urbanizadas de gran superficie con o sin ocupaciones que presentan estados de desuso, vacancia u obsolescencia posibles de ser urbanizadas y que constituyen áreas de reserva. Se dividen en:

- UF 1** Terrenos fiscales
- UF 2** Terrenos privados

## **Artículo 61: DISTRITOS DE ESPACIOS VERDES**

Áreas de espacios verdes de dominio estatal o privado de libre acceso, circulación, permanencia y disfrute público, destinadas a usos colectivos de tipo recreativo, deportivo o cultural. Se dividen en:

- EV 1** Espacios verdes públicos
- EV 2** Espacios verdes y/o libres ribereños
- EV 3** Espacios verdes públicos con equipamientos

## **Artículo 62: DISTRITO RURAL**

Áreas destinadas a usos relacionados con la producción rural de tipo agropecuaria, forestal, piscicultura y apicultura, etc., compatibles con la proximidad al medio urbano.



# ORDENANZA Nº 11748

**RUA** Rural anegadizo

**Artículo 63: DISTRITO DE SEGURIDAD HIDRICA**

Áreas no urbanizables destinadas a obras estructurales de carácter hidrológicas sin uso residencial de ningún tipo. Admite usos y actividades agrícolas, recreativos o deportivos con autorización especial del DEM.

**ZSH** Seguridad Hídrica

**Artículo 64: DISTRITO CIUDAD PUERTO CP**

Área de transformación urbana por desafectación de usos portuarios sujeta a determinaciones de plan especial de sector.

**CP** Ciudad Puerto

**Artículo 65: DISTRITO PARQUE TECNOLÓGICO PT**

**PT** Parque Tecnológico

**Artículo 66: DISTRITO ESPECIAL DE ISLAS**

**EI** Especial de isla y frentes fluviales

## **CAPITULO II: UBICACIÓN, CARACTERIZACIÓN, INDICADORES Y DELIMITACIÓN DE DISTRITOS DE ZONIFICACION:**

**Artículo 67: PLANOS**

La ubicación y deslindes de los distritos especificados están indicados en los planos de delimitación de distritos que en adelante se designan como Planos de Áreas de planificación y de Zonificación, y se consideran parte integrante del presente capítulo.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 68: DISTRITO R 1 – RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD**

### **CARÁCTER:**

Zonas de tejido compacto destinadas a la localización predominante de uso residencial de alta densidad y actividades compatibles.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes 10,00 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas. (1)

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes 10,00 m de frente y 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.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,85

Ver observación Nº 24.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 3,5.

FOT máximo = 6,3 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0.).

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,85

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

1) En caso de Basamento consolidado sobre Línea Municipal la altura máxima es de 12 m. En caso de retiro optativo u obligatorio se debe dar continuidad efectiva o virtual al plano de fachada sobre Línea Municipal entre medianeras y hasta igualar lindero de mayor altura o hasta una altura máxima de 12m.

2) Retiros

a) de frente por encima de basamento:

a. 1) si el ancho de la calle es mayor o igual a 17,32m = 12,00 m;



# ORDENANZA Nº 11748

- a. 2) si el ancho de la calle es menor a  $17,32\text{m} = 10,00\text{m}$
  - b) laterales: según tipología edilicia.
  - c) de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.
- 3) En parcelas frente al Parque Federal, se admiten solamente tipologías de edificios en torre.
- 4) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.
- 5) En parcelas de superficie inferiores a  $180\text{ m}^2$  se omite la aplicación del FOT y se establece una altura máxima edificable de  $12,00\text{m}$ .



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 69: DISTRITO R 1a - RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CON EXIGENCIA DE ALTURA MINIMA**

**CARÁCTER:** Zonas de frentes urbanos de alta densidad, destinado fundamentalmente a la localización de uso residencial permanente y de actividades complementarias.

**LÍMITES:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

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

No se admiten subdivisiones con parcelas internas. (1)

### **URBANIZACIONES:**

Siempre que se realicen en forma contigua a sectores con urbanización aprobada, ejecutada y adecuada accesibilidad.

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

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles (sólo en los casos que la Municipalidad lo requiera).
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Red de gas por extensión de la red existente.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. Este último caso se exigirá para las urbanizaciones de parcelas mayores de 10 hectáreas (10 Ha).

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS variable según rangos de superficies de lotes de conformidad con la tabla que se expresa más adelante

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT variable según rangos de superficies de lotes.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO:**

FOE = 0,85 a partir de un plano a cota +2,00.

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,85



# ORDENANZA Nº 11748

| RANGO DE LOTE<br>SEGÚN SUPERFICIE |              |              | FOS<br>SEGÚN<br>RANGO | ALTURA MINIMA<br>OBLIGATORIA |                             | MAYOR ALTURA<br>ADICIONAL |                             | ALTURA TOTAL |                             |
|-----------------------------------|--------------|--------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| Nº                                | MÍNIMO<br>m2 | MÁXIMO<br>m2 |                       | M                            | Nº DE PISOS<br>(INDICATIVO) | m                         | Nº DE PISOS<br>(INDICATIVO) | M            | Nº DE PISOS<br>(INDICATIVO) |
| 1                                 | 80,00        | 120,00       | 0,85                  | 12,00                        | 4                           | 0,00                      | 0                           | 12,00        | 12                          |
| 2                                 | >120,00      | 200,00       | 0,80                  | 36,00                        | 12                          | 0,00                      | 0                           | 36,00        | 12                          |
| 3                                 | >200,00      | 350,00       | 0,70                  | 36,00                        | 12                          | 6,00                      | 2                           | 42,00        | 14                          |
| 4                                 | >350,00      | 600,00       | 0,60                  | 36,00                        | 12                          | 15,00                     | 5                           | 51,00        | 17                          |
| 5                                 | >600,00      | 10000,00     | 0,50                  | 36,00                        | 12                          | 30,00                     | 10                          | 66,00        | 22                          |

Tabla 1

## DISPOSICIONES PARTICULARES:

### 1) RETIROS:

a) de frente: todas las construcciones que se ejecuten en el Distrito, deberán dejar un retiro de 5,00 m de la Línea Municipal. En los lotes en esquina los retiros se efectuarán paralelamente a la Línea de Edificación municipal de ambas calles en forma independiente. Para el caso en que la Línea de Edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar ésta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga el valor de la superficie libre de edificación. (Ver gráfico Nº 2).

Se podrá edificar hasta un 30% en el sector de la superficie libre resultante de aplicar el retiro obligatorio (Ver Gráficos 3 y 4), siempre que:

- Se compense con un área libre de edificación de superficie mayor o igual a 1,5 de la superficie edificada en la zona de retiro, a excepción de los lotes en esquina de los cuales se podrá compensar con una superficie igual o mayor a 1.
- La nueva área libre esté ubicada detrás de las líneas de edificación exigida y unida al área anterior por medio de su lado mayor.
- La unión de las áreas libres de edificación sea sin solución de continuidad.
- La edificación cubierta o semicubierta y saliente sobre la zona de retiro obligatorio no ocupen mas de un 40% del o de los frentes del lote, no debiendo en caso de lotes en esquina considerarse la línea de ochava.
- La altura de la edificación que avance sobre la zona de retiro no deberá superar 3,50 m de altura.
- No se proyecten salientes fuera de la Línea Municipal.

b) laterales: según tipología edilicia adoptada.

c) de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

### 2) ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura mínima sobre Línea de Edificación = 36,00 m, excepto parcelas del rango 1 según la Tabla 1.

Altura máxima: variable según coeficientes de incremento. Ver tabla.

### 3) SALIENTES EN FACHADAS RETIRADAS:



# ORDENANZA Nº 11748

Se permitirá construir aleros o balcones abiertos y cuerpos cerrados, debiéndose cumplimentar con los requisitos determinados por el Reglamento de Edificaciones (Ordenanza Nº 7.279).

- 4) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 70: DISTRITO: R 2 – RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD**

### **CARÁCTER:**

Zonas destinadas a la localización predominante de uso residencial de media densidad y actividades compatibles.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 9 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Se admiten subdivisiones con parcelas internas. El lado menor de las parcelas resultantes será de 7,00 m, debiéndose respetar la superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> excluida la superficie del pasillo en servidumbre de paso.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles asegurando el libre escurrimiento de las aguas según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Cruces de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,85

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 2,5.

FOT máximo = 4,5 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0.).

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,85

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

1) En caso de Basamento consolidado sobre Línea Municipal la altura máxima es de 12 m. En caso de retiro optativo se debe dar continuidad efectiva o virtual al plano de fachada sobre Línea Municipal entre medianeras y hasta igualar lindero de mayor altura o hasta una altura máxima de 12m. . En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.

2) Retiros

a) de frente por encima de basamento:





# ORDENANZA Nº 11748

- a. 1) si el ancho de la calle es mayor o igual a  $17,32\text{m} = 12,00\text{ m}$  desde el eje de la calle;
  - a. 2) si el ancho de la calle es menor a  $17,32\text{m} = 10,00\text{m}$  desde el eje de la calle;
  - b) laterales: según tipología edilicia.
  - c) de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.
- 3) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 71: DISTRITO R 2a – ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y ACTIVIDADES COMPATIBLES CON VALORES AMBIENTALES Y PATRIMONIALES A PRESERVAR**

### **CARÁCTER:**

Zonas destinadas a la localización predominante de uso residencial de media densidad y actividades compatibles con características de ambientes barriales de interés a preservar con restricción de altura máxima edificable.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 9 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Se admiten subdivisiones con parcelas internas. El lado menor de las parcelas resultantes será de 7,00 m, debiéndose respetar la superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> excluida la superficie del pasillo en servidumbre de paso.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles asegurando el libre escurrimiento de las aguas según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Cruces de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,85

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 2,0.

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,85

### **ALTURA MÁXIMA = 9,00 m**

1) En caso de construcción consolidada sobre Línea Municipal la altura máxima es de 9 m. En caso de retiro optativo se debe dar continuidad efectiva o virtual al plano de fachada sobre Línea Municipal entre medianeras y hasta igualar lindero de mayor altura o hasta una altura máxima de 9 m.

2) Retiros

- a) de frente: Se admite con carácter optativo con cerco sobre Línea Municipal.
- b) laterales: según tipología edilicia.



# ORDENANZA Nº **11748**

c) de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

3) Altura máxima de construcción = 9,00 m.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 72: DISTRITO: R 3 - RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN PROCESO DE INTEGRACIÓN**

### **CARÁCTER:**

Zonas comprendidas dentro del perímetro defendido por las defensas contra inundaciones, en proceso de integración urbana destinada a la localización predominante de uso residencial de baja densidad y de actividades compatibles.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Se admiten subdivisiones con parcelas internas. El lado menor de las parcelas resultantes será de 7 m., debiéndose respetar la superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>, excluida la superficie del pasillo en servidumbre de paso.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 8,00 m de frente y 120 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, desagüe, cordón cuneta y mejorado de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. Torre tanque de reserva se exigirá para las urbanizaciones en parcelas mayores a 5 Ha (cinco hectáreas).
- Pavimento y desagüe de una de las calles principales de la urbanización, y acceso pavimentado que comunique dicha calle con alguna otra calle pavimentada del entorno.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,50

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 1.

FOT máximo = 1,80 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0.).

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,75

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

1) Dentro del perímetro definido por las defensas contra inundaciones, s deberá cumplir con:



# ORDENANZA Nº **11748**

- a) SUBDIVISIONES: sólo se permitirán en terrenos cuya cota mínima sea +15,00 IGM
  - b) URBANIZACIONES: sólo se permitirán en terrenos cuya cota mínima sea +15,00 IGM Altura máxima de edificación permitida = 6,00 m (seis metros)
- 2) El Departamento Ejecutivo Municipal desarrollará planes particulares de sector.



# ORDENANZA N° 11748

## **Artículo 73: DISTRITO: R 4 – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON CARACTERÍSTICAS DE BARRIO JARDÍN**

### **CARÁCTER:**

Zonas destinadas a la localización predominante de uso residencial de densidad baja con características de barrio jardín y valores paisajísticos a preservar.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

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

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

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

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimento total del sector urbanizado.
- Desagües pluviales entubados.
- Red cloacal en el caso que urbanicen parcelas en zonas servidas.
- Red de gas por extensión de la red existente en el caso que se urbanicen sectores comprendidos en zona de provisión de gas natural.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,50.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 1

FOT máximo = 1

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,85

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

#### **1) Retiros**

a) De frente: La edificación distará no menos de 5,00 m de la Línea Municipal para los frentes de lotes que den sobre la Av. de los 7 Jefes y sus prolongaciones, Av. Almirante. Brown y calle Italia, permitiéndose para los lotes en esquina y hasta un 50% de frente del lote a las citadas avenidas un retiro mínimo de 2,50 m de la Línea Municipal. (Ver Gráfico N° 1).

b) Para los lotes que den frente al resto de las calles, el retiro de la edificación



# ORDENANZA N° 11748

no deberá ser menor de 2,50 m.

c) En los lotes de esquina los retiros se efectuarán paralelamente a la Línea Municipal de ambas calles en forma independiente según los retiros exigidos para cada calle.

d) Para el caso en que la Línea de Edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar ésta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga el valor de la superficie libre de la edificación. (Ver gráfico N° 2).

e) Se podrá edificar hasta un 30% en el sector de la superficie libre resultante de aplicar el retiro obligatorio, con excepción de los lotes que den frente a la Av. de los 7 Jefes y sus prolongaciones Av. Almirante Brown y calle Italia, siempre que:

e.1) Se compense con un área libre de edificación de superficie igual y mayor a 1,5 de la superficie edificada en la zona de retiro, a excepción de los lotes en esquina de los cuales se podrá compensar con una superficie igual o mayor a 1.

e.2) La nueva área libre esté ubicada detrás de las líneas de edificación exigida y unida al área anterior por medio de su lado mayor.

e.3) La unión de las áreas libres de edificación sea sin solución de continuidad.

e.4) La edificación cubierta o semicubierta y salientes sobre la zona de retiro obligatorio no ocupen más de un 40% del o de los frentes del lote, no debiendo en casos de lotes en esquinas considerarse la línea de ochava.

e.5) La altura de la edificación que avance sobre la zona de retiro no deberá superar los 6,50 m de altura (Ver gráficos N° 3 y 4).

e. 6) No se proyecten salientes fuera de la Línea Municipal.

f) laterales: según tipología edilicia.

g) de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

2) Quedan eximidas del cumplimiento del retiro obligatorio aquellas parcelas que cuenten con antecedentes de construcción con ocupación del mismo a condición de que respeten el perfil edificado.

3) Altura de la edificación:

Los edificios tendrán una altura máxima de 9,00 m (nueve metros).

4) Salientes en fachadas retiradas:

Se permitirán construir aleros o balcones abiertos y cuerpos cerrados, éstos últimos hasta los 6,50 m de altura, debiéndose cumplimentar con los otros requisitos determinados por el Reglamento de Edificación, Ordenanza No. 7.279.

5) Cercos:

Los cercos que se construyen en el frente y en los ejes divisorios desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación no deberán constituir un cerramiento a las visuales, debiendo en el caso de construirse en mampostería u otro material opaco no tener más de 0,60 m de altura.

6) Veredas:



# ORDENANZA Nº 11748

Se construirán en toda la longitud del frente del predio y acorde a los materiales y requisitos fijados por la Ordenanza N° 7.279.

En calles pavimentadas, la localización de las losetas se hará según el diseño del Gráfico N° 5.

7) Anuncios o carteles comerciales:

Los anuncios podrán instalarse:

- a) Sobre los planos de fachadas siempre que la suma de las superficies de los mismos no exceda de 4 m<sup>2</sup> o del 10 % de la superficie de fachada.
  - b) Salientes de fachadas, pudiendo superar la Línea Municipal, con una superficie máxima de 2 m<sup>2</sup>.
- 8) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos.





# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 74: DISTRITO R 5 – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN ÁREAS EN CONSOLIDACIÓN**

### **CARÁCTER:**

Zonas destinadas a la localización predominante de uso residencial de densidad baja y de actividades compatibles en proceso de conformación y consolidación del tejido.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie. No se admiten subdivisiones internas.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 300 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, desagüe, cordón cuneta y mejorado de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva.
- Torre tanque de reserva se exigirá para las urbanizaciones en parcelas mayores a 5 Ha (cinco hectáreas).
- Pavimento y desagüe de una de las calles principales de la urbanización, y acceso pavimentado que comunique dicha calle con alguna otra calle pavimentada del entorno.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,75.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 1.

FOT máximo = 1,8 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0.).

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,85

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

#### **1) Retiros**

- a) De frente: El retiro es optativo. En caso de optar por el retiro el mismo será de 2,50 m de la Línea Municipal. (Ver Gráfico Nº 1).
- b) En los lotes de esquina los retiros optativos se efectuarán paralelamente a la



# ORDENANZA N° 11748

Línea Municipal de ambas calles en forma independiente según los retiros exigidos para cada calle.

c) Para el caso en que la Línea de Edificación determinada por el retiro optativos no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar ésta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga el valor de la superficie libre de la edificación. (Ver gráfico N° 2).

d laterales: según tipología edilicia.

e) de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

## 3) Altura de la edificación:

Los edificios tendrán una altura máxima de 12,00 m (doce metros).

## 5) Cercos:

Los cercos que se construyen en el frente y en los ejes divisorios desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación no deberán constituir un cerramiento a las visuales, debiendo en el caso de construirse en mampostería u otro material opaco no tener más de 0,60 m de altura.

## 6) Veredas:

Se construirán en toda la longitud del frente del predio y acorde a los materiales y requisitos fijados por la Ordenanza N° 7.279.

En calles pavimentadas, la localización de las losetas se hará según el diseño del Gráfico N° 5.

## 7) Anuncios o carteles comerciales:

Los anuncios podrán instalarse:

a) Sobre los planos de fachadas siempre que la suma de las superficies de los mismos no exceda de 4 m<sup>2</sup> o del 10 % de la superficie de fachada.

b) Salientes de fachadas, pudiendo superar la Línea Municipal, con una superficie máxima de 2 m<sup>2</sup>.

8) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 75: DISTRITO: R 6 – RESIDENCIAL EN ÁREA FUNDACIONAL**

### **CARÁCTER:**

Zona especial del Área Fundacional de la ciudad caracterizada por la presencia de edificios y ambientes urbanos de alto valor histórico, institucional, paisajístico y simbólico, compatibles con uso residencial de media densidad.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 9 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Se admiten subdivisiones con parcelas internas. El lado menor de las parcelas resultantes será de 7,00 m, debiéndose respetar la superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> excluida la superficie del pasillo en servidumbre de paso.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles asegurando el libre escurrimiento de las aguas según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Cruces de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,85

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 2,0.

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,85

**ALTURA MÁXIMA** = 9,00 m

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

1) En caso de construcción consolidada sobre Línea Municipal la altura máxima es de 9 m. En caso de retiro optativo se debe dar continuidad efectiva o virtual al plano de fachada sobre Línea Municipal entre medianeras y hasta igualar lindero de mayor altura o hasta una altura máxima de 9 m.

2) Retiros

- a) de frente: Se admite con carácter optativo.
- b) laterales: según tipología edilicia.



# ORDENANZA Nº 11748

c) de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

3) Altura máxima de construcción = 9,00 m.

4) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 76: DISTRITO R 7 – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON CARACTERÍSTICAS DE BARRIO SUBURBANO**

### **CARÁCTER:**

Zonas comprendidas dentro del perímetro defendido por las defensas contra inundaciones, destinada a la localización predominante de uso residencial de baja densidad y de actividades compatibles, con valores paisajísticos a preservar.

**LÍMITES:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 20,00 m de frente y 800 m<sup>2</sup> de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 20,00 m de frente y 800 m<sup>2</sup> de superficie.

Se admitirá el régimen de Propiedad Horizontal solamente para los edificios en altura.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza de terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles (sólo en los casos que la Municipalidad lo requiera).
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. Este último caso se exigirá para la urbanización de parcelas mayores de 10 Ha (diez hectáreas).

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,30.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT = 0,40.

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,50

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) Todos los edificios tendrán como cota mínima de piso terminado de locales habitables +16,00 IGM. Esta condición deberá figurar en toda mensura que se realice sobre terrenos pertenecientes a este Distrito y en los boletos de compra venta y/o escrituras que se confeccionen a partir de la fecha de promulgación de la presente.
- 2) Retiros



# ORDENANZA N° 11748

- a) De frente: La edificación distará no menos de 5,00 m de la Línea Municipal. (Ver Gráfico N° 1).
- c) En los lotes de esquina los retiros se efectuarán paralelamente a la Línea Municipal de ambas calles en forma independiente según los retiros exigidos para cada calle.
- d) Para el caso en que la Línea de Edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar ésta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga el valor de la superficie libre de la edificación. (Ver gráfico N° 2).
- e) Se podrá edificar hasta un 30% en el sector de la superficie libre resultante de aplicar el retiro obligatorio, siempre que:
- e. 1) Se compense con un área libre de edificación de superficie igual y mayor a 1,5 de la superficie edificada en la zona de retiro, a excepción de los lotes en esquina de los cuales se podrá compensar con una superficie igual o mayor a 1.
  - e. 2) La nueva área libre esté ubicada detrás de las líneas de edificación exigida y unida al área anterior por medio de su lado mayor.
  - e. 3) La unión de las áreas libres de edificación sea sin solución de continuidad.
  - e. 4) La edificación cubierta o semicubierta y salientes sobre la zona de retiro obligatorio no ocupen más de un 40% del o de los frentes del lote, no debiendo en casos de lotes en esquinas considerarse la línea de ochava.
  - e. 5) La altura de la edificación que avance sobre la zona de retiro no deberá superar los 3,50 m de altura (Ver gráficos N° 3 y 4).
  - e. 6) No se proyecten salientes fuera de la Línea Municipal.
- f) laterales: 3,50 m desde el eje medianero más próximo.
- g) de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.
- 3) Quedan eximidas del cumplimiento del retiro obligatorio aquellas parcelas que cuenten con antecedentes de construcción con ocupación del mismo a condición de que respeten el perfil edificado.
- 4) Altura de la edificación:
- Los edificios tendrán una altura máxima de 6,00 (seis metros).
- 5) Salientes en fachadas retiradas:
- Se permitirá construir aleros o balcones abiertos y cuerpos cerrados, debiéndose cumplimentar con los requisitos determinados por el Reglamento de Edificaciones, (Ordenanza N° 7.279/76).
- 6) Cercos:
- Los cercos que se construyen en el frente y en los ejes divisorios desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación no deberán constituir un cerramiento a las visuales, debiendo en el caso de construirse en mampostería u otro material opaco no tener más de 0,60 m (sesenta centímetros) de altura. La materialización que se proponga debe permitir el normal escurrimiento de las aguas de lluvia.
- 7) Veredas:



# ORDENANZA N° 11748

Se construirán en toda la longitud del frente del predio y acorde a los materiales y requisitos fijados por la Ordenanza N° 7.279. En calles pavimentadas, la localización de las losetas se hará según el diseño del Gráfico N° 5.

8) Anuncios o carteles comerciales:

Los anuncios podrán instalarse:

- a) Sobre los planos de fachadas siempre que la suma de las superficies de los mismos no exceda de 4 m<sup>2</sup> o del 10 % de la superficie de fachada.
- b) Salientes de fachadas, pudiendo superar la Línea Municipal, con una superficie máxima de 2 m<sup>2</sup>.

9) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos.

10) Si la diferencia entre la cota de umbral y la del terreno natural es inferior a 1,50 m se podrá rellenar la superficie edificable. Si es mayor, en el nivel inferior podrán colocarse locales secundarios o bien podrá quedar como un área de libre escurrimiento.

11) No se admitirán elevaciones de nivel del terreno en toda su extensión sea por relleno o terraplenado.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 77: DISTRITO: R 8 – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD A PRESERVAR**

### **CARÁCTER:**

Zonas comprendidas dentro del perímetro defendido por las defensas contra las inundaciones, destinada a la localización de uso residencial de baja densidad y de actividades compatibles, con valores paisajísticos que es de interés mantener

### **SUBDIVISIONES:**

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

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

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

Infraestructura mínima requerida para nuevas urbanizaciones:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable, por extensión de la red existente, o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. En este último caso se exigirá para las urbanizaciones de parcelas mayores de 10 Ha.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,30

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT = 1.

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,50

### **RETIROS:**

De frente: todas las construcciones que se ejecuten en el Distrito deberán dejar un retiro de 2,50 m (dos metros con cincuenta) de la Línea Municipal, con excepción de las construcciones que se ejecuten en las parcelas con frente a la calle Antonio De Petre que deberán construirse obligatoriamente sobre Línea Municipal y entre medianeras.

En los lotes en esquina los retiros se efectuarán paralelamente a la Línea de Edificación municipal de ambas calles en forma independiente.

Para el caso en que la Línea de Edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar ésta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga el valor de la superficie libre de





# ORDENANZA Nº 11748

edificación. (Ver gráfico Nº 2).

Se podrá edificar hasta un 30% en el sector de la superficie libre resultante de aplicar el retiro obligatorio (Gráficos Nº 3 y 4) siempre que:

Se compense con un área libre de edificación de superficie mayor o igual a 1,5 de la superficie edificada en la zona de retiro, a excepción de los lotes en esquina de los cuales se podrá compensar con una superficie igual o mayor a 1.

La nueva área libre esté ubicada detrás de las líneas de edificación exigida y unida al área anterior por medio de su lado mayor.

La unión de las áreas libres de edificación sea sin solución de continuidad.

La edificación cubierta o semicubierta y saliente sobre la zona de retiro obligatorio no ocupen mas de un 40% del o de los frentes del lote, no debiendo en caso de lotes en esquina considerarse la línea de ochava.

La altura de la edificación que avance sobre la zona de retiro no deberá superar los 3,50 m (tres metros cincuenta centímetros) de altura.

No se proyecten salientes fuera de la Línea Municipal.

## **ALTURA DE EDIFICACIÓN:**

Altura máxima de edificación permitida = 6,00 m (seis metros).

## **SALIENTES EN FACHADAS RETIRADAS:**

Se permitirá construir aleros o balcones abiertos y cuerpos cerrados, debiéndose cumplimentar con los requisitos determinados por el Reglamento de Edificaciones, (Ordenanza Nº 7.279/76).

## **CERCOS:**

Los cercos que se construyan en el frente y en los ejes divisorios desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación, no deberán constituir un cerramiento de las visuales, debiendo en el caso de construirse de mampostería u otro material opaco, no tener más de 0,60 m (sesenta centímetros) de altura.

## **CASOS O SITUACIONES PARTICULARES:**

Todas las construcciones que se ejecuten en el Distrito R8, deberán tener como mínima cota de los locales habitables, la equivalente a la cota +16,00 IGM. Esta condición deberá figurar en toda mensura que se realice sobre terrenos pertenecientes a este Distrito y en los boletos de compra venta y/o escrituras que se confeccionen a partir de la fecha de promulgación de la presente.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 78: DISTRITO R 9 - RESIDENCIAL URBANIZACIONES INTEGRALES O CONJUNTOS HABITACIONALES**

### **CARÁCTER:**

Zonas destinadas a localización de uso residencial y de actividades compatibles correspondientes a urbanizaciones integrales o conjuntos habitacionales.

### **LÍMITES:**

Según Distrito R3 y Distrito R5

### **CASOS O SITUACIONES PARTICULARES:**

Con la finalidad de preservar las actuales características de estos Distritos, no se permitirán subdivisiones ni modificaciones arquitectónicas, admitiéndose en este último caso, aquellas obras previstas en el proyecto original y destinado a cubrir las necesidades de crecimiento o desarrollo de las viviendas.

Con respecto al uso del suelo, sólo se permitirán los indicados en el "Cuadro de Usos Según Distritos", siempre que se localicen en los locales previstos para Usos Comerciales o de Servicios.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 79: DISTRITO C 1 – CENTRALIDAD EN SUBAREA MICROCENTRO**

**CARÁCTER:** Zona de microcentro dentro del Área Central Primaria de la ciudad destinada a la localización predominante de usos terciarios compatibles con el uso residencial, de escala urbano-metropolitana.

**LÍMITES:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

**SUBDIVISIONES:**

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

Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.

**URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 12 m de frente y 300 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.
- 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.

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,85.

**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 3.

FOT máximo = 5,4 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0).

**FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,90

**CASOS O SITUACIONES PARTICULARES:**

- 1) Asimismo, se deberá construir obligatoriamente 12,00 m de altura sobre la Línea Municipal y entre medianeras, para el caso de todo edificio nuevo que se construya en las parcelas ubicadas en el Pasaje Bustamante, calle San Jerónimo y calle Salta que den frente a la Plaza "Soldado Argentino". Si se superan los 12,00 m de altura se deberá observar un retiro mínimo de 5,00 m a partir de la Línea Municipal.
- 2) En parcelas de superficie inferiores a 180 m<sup>2</sup> se omite la aplicación del FOT y se establece una altura máxima edificable de 12,00m.
- 3) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de



# ORDENANZA Nº **11748**

los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 80: DISTRITO C 2 – CENTRALIDAD EN SUBÁREA MACROCENTRO**

### **CARÁCTER:**

Zona de macrocentro destinada a la localización predominante de usos terciarios compatibles con el uso residencial, de escala urbano.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

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

Subdivisiones con pasillo: no se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

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

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimento total del sector a urbanizar.
- Red cloacal en el caso que la urbanización esté dentro de la zona servida por cloacas.
- Red de gas en el caso que la urbanización esté dentro de la zona dotada de red de gas natural.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica subterránea y alumbrado público.
- Tendido de la red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,85.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 3.

FOT máximo = 5,4 (en caso. de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0).

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,90

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) Retiro desde la Línea Municipal de calle Rosalía de Castro: se establece un retiro continuo de Línea de Edificación de 2,50 m con respecto a la Línea Municipal suroeste en calle Rosalía de Castro.
- 2) Los edificios que se construyan en las parcelas frentistas a calle General López entre San Martín y San Jerónimo deberán obligatoriamente cumplir con las siguientes disposiciones:



## ORDENANZA N° 11748

- Adoptar un retiro de edificación de 2,50 m y no sobrepasar los 6,00 m (seis metros) de altura medidos desde el nivel de vereda.
  - Si se sobrepasa la altura máxima establecida la edificación que se construya por arriba de la misma deberá retirarse 9,00 m de la Línea Municipal, es decir, 6,50 m de la nueva Línea de Edificación. La altura máxima permitida en este caso es la que establecen las disposiciones contenidas en el Reglamento de Edificaciones (Ordenanza N° 7.279).
  - El cerramiento de planta baja deberá retirarse 3,50 m de la nueva Línea de Edificación, debiendo obligatoriamente conformarse una recova, la que deberá ejecutarse acorde a lo establecido en las disposiciones vigentes.
  - En la zona afectada por el retiro de 2,50 m se deberá mantener el mismo nivel de piso de la vereda y su solado ser ejecutado íntegramente en la forma y con el material establecido para veredas en el Reglamento de Edificaciones (Ordenanza N° 7.279).
  - Tal zona afectada por el mencionado retiro no podrá bajo ningún concepto ser cercada con ningún tipo de cerca o verja, sino que deberá integrarse sin solución de continuidad con la vereda o acera.
- 3) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.
- 4) En parcelas de superficie inferiores a 180 m<sup>2</sup> se omite la aplicación del FOT y se establece una altura máxima edificable de 12,00m.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 81: DISTRITO C 2a – CENTRALIDAD EN ENTORNOS PARTICULARES**

### **CARÁCTER:**

Zona central de configuración lineal o nodal destinada a usos predominantes terciarios compatibles con el uso residencial de escala urbana o barrial.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

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

Subdivisiones con pasillo: no se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

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

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimento total del sector a urbanizar.
- Red cloacal en el caso que la urbanización esté dentro de la zona servida por cloacas.
- Red de gas en el caso que la urbanización esté dentro de la zona dotada de red de gas natural.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica subterránea y alumbrado público.
- Tendido de la red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,85.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 3,5.

FOT máximo = 6,3 (en caso. de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0).

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,90

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) En caso de Basamento consolidado sobre Línea Municipal la altura máxima es de 21 m. En caso de retiro optativo u obligatorio se debe dar continuidad real o virtual al plano de fachada sobre Línea Municipal entre medianeras y hasta igualar lindero de mayor altura o hasta una altura máxima de 12m. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.
- 2) Retiros laterales: según tipología edilicia.



# ORDENANZA Nº 11748

- 3) Retiros de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.
- 4) No se permitirán cuerpos cerrados en altura que se proyecten por fuera de la Línea Municipal
- 5) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.
- 6) En parcelas de superficie inferiores a 180 m<sup>2</sup> se omite la aplicación del FOT y se establece una altura máxima edificable de 21,00m.





# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 82: DISTRITO C 2b – CENTRALIDAD EN CORREDORES VIALES PRINCIPALES TIPO I**

### **CARÁCTER:**

Zona central de configuración lineal destinada a usos predominantes terciarios compatibles con el uso residencial de escala urbana y/o barrial

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

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

Subdivisiones con pasillo: no se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

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

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimento total del sector a urbanizar.
- Red cloacal en el caso que la urbanización esté dentro de la zona servida por cloacas.
- Red de gas en el caso que la urbanización esté dentro de la zona dotada de red de gas natural.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica subterránea y alumbrado público.
- Tendido de la red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,85.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 3,0.

FOT máximo = 5,4 (en caso. de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0).

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,90

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) En caso de Basamento consolidado sobre Línea Municipal la altura máxima es de 18 m. En caso de retiro optativo u obligatorio se debe dar continuidad real o virtual al plano de fachada sobre Línea Municipal entre medianeras y hasta igualar lindero de mayor altura o hasta una altura máxima de 12 m. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.



# ORDENANZA Nº 11748

- 2) Retiros laterales: según tipología edilicia.
- 3) Retiros de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.
- 4) No se permitirán cuerpos cerrados en altura que se proyecten por fuera de la Línea Municipal
- 5) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.
- 6) En parcelas de superficie inferiores a 180 m<sup>2</sup> se omite la aplicación del FOT y se establece una altura máxima edificable de 18,00m.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 83: DISTRITO C 2c – CENTRALIDAD EN CORREDORES VIALES PRINCIPALES TIPO II**

### **CARÁCTER:**

Zona central de configuración lineal destinada a usos predominantes terciarios compatibles con el uso residencial de escala urbana y/o barrial

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

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

Subdivisiones con pasillo: no se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

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

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimento total del sector a urbanizar.
- Red cloacal en el caso que la urbanización esté dentro de la zona servida por cloacas.
- Red de gas en el caso que la urbanización esté dentro de la zona dotada de red de gas natural.
- Forestación en calles y espacios verdes.
- Red eléctrica subterránea y alumbrado público.
- Tendido de la red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,85.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 3,0.

FOT máximo = 5,4 (en caso. de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0).

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,90

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) En caso de Basamento consolidado sobre Línea Municipal la altura máxima es de 18 m. En caso de retiro optativo u obligatorio se debe dar continuidad real o virtual al plano de fachada sobre Línea Municipal entre medianeras y hasta igualar lindero de mayor altura o hasta una altura máxima de 12 m. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.



# ORDENANZA Nº 11748

- 2) Retiros laterales: según tipología edilicia.
- 3) Retiros de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.
- 4) No se permitirán cuerpos cerrados en altura que se proyecten por fuera de la Línea Municipal
- 5) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 84: DISTRITO C 3 – CENTRALIDAD EN BARRIOS**

### **CARÁCTER:**

Zona central de configuración lineal destinada a usos predominantes terciarios compatibles con el uso residencial, de escala barrial.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Se admiten subdivisiones con parcelas internas. El lado menor de las parcelas resultantes será de 7 m. debiéndose respetar la superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> excluida a superficie del pasillo en servidumbre de paso.

### **URBANIZACIONES:**

Deberán cumplirse con las dimensiones e infraestructuras establecidas para el distrito aledaño.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,75.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 1,0

FOT máximo = 1,8

### **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,90

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 85: DISTRITO E1 - EQUIPAMIENTO GENERAL**

### **CARÁCTER:**

Parcela o conjunto de parcelas de dominio público o privado ocupadas con equipamientos destinados a usos de interés general que ocupan hasta un tercio de la superficie de la manzana de localización, compatibles con el uso residencial.

### **LÍMITES:**

**Según Plano de Distritos de Zonificación.**

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 9 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas. El Distrito E1 que se halla aledaño a R1 (sector sudoeste) adoptará para urbanizaciones y subdivisiones las dimensiones y requisitos que le corresponden a R1. El sector de E1 ubicado al norte de la Av.

Circunvalación (afectación) en su zona central y comprendida entre los Distritos R5, adoptará para urbanizaciones y subdivisiones las dimensiones y requisitos que le correspondan al R 5.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles asegurando el libre escurrimiento de las aguas según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT admitido = 2,5.

FOT máximo = 4,5 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0).

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) Retiro desde la Línea Municipal de calle Rosalía de Castro: se establece un retiro continuo de Línea de Edificación de 2,50 m con respecto a la Línea Municipal suroeste en calle Rosalía de Castro.
- 2) Las parcelas ocupadas con edificios o instalaciones correspondientes a equipamientos de interés público relativos a salud, educación, cultura, deportes, seguridad, etc. deberán conservar su asignación de uso actual pudiendo realizarse en las mismas obras o mejoras que amplíen o complementen el uso existente.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 86: DISTRITO EE – EQUIPAMIENTO ESPECIAL**

### **CARÁCTER:**

Parcela o conjunto de parcelas de dominio público o privado ocupadas con equipamientos singulares destinados a usos de carácter estratégico, sujetos a normas particulares y/o que ocupan más de un tercio de la superficie de la manzana de localización no compatibles con el uso residencial.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

No se admite ningún tipo de subdivisión.

### **URBANIZACIONES:**

No se admiten urbanizaciones.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

A determinar en cada caso.

FOT = 1,0 para el caso específico de la instalación de casino

### **FOS:**

A determinar en cada caso.

### **FOT:**

A determinar en cada caso.

### **FIS:**

A determinar en cada caso.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 87: DISTRITO I - INDUSTRIAL**

### **CARÁCTER:**

Zona destinada principalmente a la localización de actividades industriales y afines.

### **LÍMITES:**

**Según Plano de Distritos de Zonificación.**

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 30,00 m de frente y 1.800 m<sup>2</sup> de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 30,00 m de frente y 1.800 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles.
- Forestación de calles.
- Red eléctrica acorde a las disposiciones del organismo técnico correspondiente y red de alumbrado público.
- Red de agua potable, acorde a las disposiciones del organismo técnico correspondiente, por extensión de la red existente o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva.
- En este último caso se exigirá para las urbanizaciones de parcelas mayores de 4 Ha
- Pavimento y desagües de una de las calles principales de la urbanización y acceso pavimentado que comunique dicha calle con alguna otra calle pavimentada del entorno.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT máximo = 2.

### **FOS:**

A determinar en cada caso.

### **FOT:**

A determinar en cada caso.

### **FIS:**

A determinar en cada caso.

### **RETIROS:**





# ORDENANZA Nº 11748

Retiros de frente y fondo: todas las construcciones deberán dejar un retiro de la Línea Municipal y de la línea divisoria posterior o trasera equivalente a la duodécima parte ( $1/12$ ) de la medida del fondo o profundidad de la parcela, tal retiro no podrá ser menor 5,00 m (cinco metros).

Retiro lateral: todas las construcciones deberán dejar un retiro de ambas líneas medianeras o divisorias del lote equivalente a un sexto ( $1/6$ ) de la medida del frente de la parcela, no pudiendo ser el mismo menor de 5,00 (cinco metros).

## **CASOS O SITUACIONES PARTICULARES:**

Los espacios libres, resultantes de los retiros laterales, frontales y de fondo exigidos, deberán ser parquizados, admitiéndose su utilización hasta un 50% (cincuenta por ciento) como acceso vehicular.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 88: DISTRITO UF 1 – TERRENOS FISCALES**

### **CARÁCTER:**

Parcela o conjunto de parcelas que conforma una gran superficie de terrenos fiscales aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos de probable remoción futura, con destino de urbanización.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) En el Distrito UF 1 podrá mantenerse el uso o estado actual de cada uno de ellos y sólo se permiten obras de mantenimiento mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique. La actuación municipal cabe por todo acto o disposición de interés edilicio.
- 2) Cuando la situación precedente pretenda ser alterada deberá ser sometida a estudio, para la futura planificación o urbanización de estos distritos, bajo normas especiales que serán aprobadas por Ordenanza.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 89: DISTRITO UF 2 – TERRENOS PRIVADOS**

### **CARÁCTER:**

Parcela o conjunto de parcelas que conforma una gran superficie de terrenos privados aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos de probable remoción futura, con destino de urbanización.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) En el Distrito UF 2 podrá mantenerse el uso o estado actual de cada uno de ellos y sólo se permiten obras de mantenimiento mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique. La actuación municipal cabe por todo acto o disposición de interés edilicio.
- 2) Cuando la situación precedente pretenda ser alterada deberá ser sometida a estudio, para la futura planificación o urbanización de estos distritos, bajo normas especiales que serán aprobadas por Ordenanza.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 90: DISTRITO EV 1 – ESPACIO VERDE PUBLICO**

### **CARÁCTER:**

Zonas destinadas a espacios verdes parquizados correspondientes a parques, plazas, plazoletas y paseos de libre acceso, circulación, uso y disfrute público.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIÓN:**

No se permite ningún tipo de subdivisión.

### **URBANIZACIONES:**

No se permiten urbanizaciones.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) La Municipalidad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.
- 2) Se prohíbe en toda la extensión del área referida, el emplazamiento de cualquier tipo de instalaciones, aún cuando éstas signifiquen un asentamiento transitorio, con excepción de aquéllas que, por sus características, cumplan una función de real interés público a juicio del Departamento Ejecutivo.
- 3) En las instalaciones existentes emplazadas sobre fracciones de tierra de propiedad fiscal (mediante cualquier régimen de concesión temporaria) se podrán efectuar solamente obras de conservación, modificaciones o ampliaciones de hasta un 10% de la superficie cubierta existente no pudiendo exceder el 40% de la superficie del terreno.
- 4) Ocupación del suelo: En caso de ejecución de obras nuevas o de ampliación de la edificación existente el total de la superficie a anexas equivaldrá como máximo a un 10% de la superficie existente, no pudiendo exceder la superficie final el 20% de la superficie del terreno.

#### **5) Retiros:**

La edificación proyectada distará no menos de diez (10) metros de la Línea Municipal y no menos de 5,00 m (cinco metros) de los restantes límites de parcela o sector de concesión.

#### **6) Cercos y áreas libres:**

- a) Se eliminarán los elementos divisorios de predios o se efectuará su demarcación con cercos bajos que no signifiquen obstáculos visuales.
- b) Sólo en casos debidamente justificados de privacidad se aceptarán cercos de mayor altura, debiendo en este caso materializarse los mismos con especies vegetales apropiadas para esa finalidad. Las áreas que dentro del predio no cumplan con alguna función específica, deberán parquizarse y cubrirse con césped.

#### **7) Veredas:**

En toda la longitud del frente del predio y desde la Línea Municipal deberá construirse una vereda de lajas tipo San Luis de 2,00 m (dos metros) de ancho, terminada con



## ORDENANZA Nº **11748**

acordonamientos laterales de cemento, de 0,05 m (cinco centímetros) de ancho. La franja que resta hasta la línea de cordón de calzada deberá forestarse y cubrirse con césped. Dentro de esta franja podrán ubicarse bancos, papeleros, etc., en cuyo caso se delimitará el área de emplazamiento con ladrillo partido o material similar, cuando se trata de emplazamientos de cabinas telefónicas o apeaderos de colectivos el solado será de material idéntico al empleado en la construcción de las veredas.

### 8) Iluminación:

La iluminación de jardines o partes libres de edificación se efectuará con faroles de luz blanca tipo Siemens provistas de lámparas de 250 W y 5,00 m (cinco metros) de altura de columna, distribuidas sobre el terreno según el nivel de iluminación necesario.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 91: DISTRITO EV 2 – ESPACIO VERDE RIBEREÑO**

### **CARÁCTER:**

Zonas de parques y áreas ribereñas destinadas a espacios verdes de libre acceso, circulación, uso y disfrute público con acceso a la línea de ribera. Incluye espacios libres de dominio público o privado, con instalaciones para usos no residenciales complementarios de tipo deportivo, recreativo y cultural, de acceso público, con agregados edilicios subordinados a las condiciones hídricas del sector.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 25,00 m de frente y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 25,00 m de frente y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de aguas, según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. En este último caso se exigirá para las urbanizaciones de parcelas mayores de 4 Ha.
- Pavimento y desagües, de una de las calles principales de la urbanización y acceso pavimentado que comunique dicha calle con alguna otra calle pavimentada del entorno.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT máximo = 0,10

**COTA LOCAL HABITABLE:** +16,00 IGM.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

#### **1) RETIROS:**

a) de frente: la edificación proyectada distará no menos 10,00 m (diez metros) de la Línea Municipal.

b) de fondo: todas las construcciones deberán dejar un retiro de la línea divisoria posterior o trasera equivalente a un octavo (1/8) de la medida del



# ORDENANZA Nº 11748

fondo o profundidad de la parcela, tal retiro no podrá ser menor de 5,00 m (cinco metros).

c) laterales: todas las construcciones deberán dejar un retiro de ambas líneas medianeras o divisorias del lote equivalente a un quinto (1/5) de la medida del frente de la parcela, no pudiendo ser el mismo menor de 5,00 m (cinco metros).

## **2) CERCOS Y ÁREAS LIBRES:**

Se eliminarán los elementos divisorios de predios o se efectuará su demarcación con cercos bajos que no signifiquen obstáculos visuales. Sólo en casos debidamente justificados de privacidad se aceptarán cercos de mayor altura, debiendo en este caso materializarse los mismos con especies vegetales apropiadas para esa finalidad. Las áreas que dentro del predio no cumplan con alguna función específica, deberán parquizarse y cubrirse de césped.

## **3) VEREDAS:**

En toda la longitud del frente del predio y desde la Línea Municipal deberá construirse una vereda de lajas tipo San Luis de 2,00 m (dos metros) de ancho, terminada con acordonamientos laterales de cemento de 0,05 m (cinco centímetros) de ancho. La franja que resta hasta la línea de cordón de calzada deberá forestarse y cubrirse con césped. Dentro de esta franja podrán ubicarse bancos, papeleros, etc., en cuyo caso se delimitará el área de emplazamiento con ladrillo partido o material similar; cuando se trata de emplazamientos de cabinas telefónicas o apeaderos de colectivos el solado será de material idéntico al empleado en la construcción de las veredas.

## **4) MARQUESINAS:**

Se admitirá la construcción de marquesinas de material liviano y con un ancho máximo de 1,50 m (un metro cincuenta centímetros) desde la Línea de Edificación y hasta la Línea Municipal.

## **5) RÓTULOS O CARTELES COMERCIALES:**

La suma de los tamaños de los rótulos no excederán de tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>) o del 10% de la superficie del frente del local y se ubicarán íntegramente sobre el predio afectado a tal uso.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 92: DISTRITO EV 3 – ESPACIO VERDE PÚBLICO CON EQUIPAMIENTO**

### **CARÁCTER:**

Zonas destinadas a espacios verdes públicos de libre acceso, circulación, uso y disfrute público, con instalaciones para actividades deportivas, recreativas, religiosas y culturales. Predios de dominio público o privado de grandes dimensiones con predominio de superficies libres que admiten acceso y congregación de personas.

### **LÍMITES:**

**Según Plano de Distritos de Zonificación.**

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 30,00 m de frente y 1.500 m<sup>2</sup> de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 30,00 m de frente y 1.500 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.
- 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.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT máximo = 0,10.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

#### **1) RETIROS:**

a) de frente y fondo: todas las construcciones deberán dejar un retiro de la Línea Municipal y de la línea divisoria posterior o trasera equivalente a la décima parte (1/10) de la medida del fondo o profundidad de la parcela, tal retiro no podrá ser menor a 5,00 m (cinco metros).

b) laterales: todas las construcciones deberán dejar un retiro de ambas líneas medianeras o divisorias del lote equivalente a un sexto (1/6) de la medida del frente de la parcela, no pudiendo ser el mismo menor a 5,00 m (cinco metros).

#### **2) CERCOS y ÁREAS LIBRES:**

Se eliminarán los elementos divisorios de predios o se efectuará su demarcación con cercos bajos que no signifiquen obstáculos visuales. Solo en casos debidamente justificados de privacidad se aceptarán cercos de mayor altura, debiendo en este caso materializarse los mismos con especies vegetales apropiadas para esa finalidad.





# ORDENANZA Nº **11748**

Las áreas que dentro del predio no cumplan con alguna función específica, deberán  
parquizarse y cubrirse con césped.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 93: DISTRITO RUA – RURAL ANEGADIZO**

### **CARÁCTER:**

Zonas inundables no urbanizables de preservación ambiental con posibilidad de usos agropecuarios extensivos compatibles y uso residencial complementario.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 2 Ha de superficie.

No se admiten parcelamientos con lotes internos.

### **URBANIZACIONES:**

No se permiten urbanizaciones.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 94: DISTRITO ZSH – ZONA DE SEGURIDAD HÍDRICA**

### **CARÁCTER:**

Áreas no urbanizables destinada a obras estructurales de carácter hídrico sin uso residencial, sea permanente o transitorio. Admite usos agrícolas, recreativos o deportivos con autorización especial del DEM con construcciones mínimas de apoyo a la actividad.

Admite instalaciones compatibles con explotación rural.

Urbanizaciones sujetas a Ley 11.730 y disposiciones complementarias y afines con proyectos sometidos a visación previa de la Secretaría de Planeamiento Urbano. Los proyectos de urbanización y los eventuales agregados edificios deberán subordinarse a las condiciones hídricas del territorio insular y a criterios de sustentabilidad eco-ambiental, social y paisajístico del territorio.

### **LÍMITES:**

A no más de trescientos metros (300 m) del pie de la defensa del lado seco, materializado por el alambrado de protección, medidos perpendicularmente al mismo, y a todo lo largo de las defensas, y según planos de zonificación.

### **SUBDIVISIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 50,00 m de frente y 1 Ha de superficie.

### **URBANIZACIONES:**

No se permiten urbanizaciones.

### **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT máximo = 0,05.

### **RETIRO:**

De frente: todas las construcciones que se ejecuten en el Distrito deberán dejar retiros laterales y frontales de 10,00 m (diez metros).

### **ALTURA DE EDIFICACIÓN:**

Altura máxima de edificación permitida: 3,00 m (tres metros).

### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- 1) Todas las construcciones que se ejecuten deberán tener como cota mínima de piso terminado de los locales habitables +16,00 IGM. Esta condición deberá figurar en todo plano de mensura que se realice sobre terrenos pertenecientes a este Distrito y en los boletos de compra venta y/o escrituras que se confeccionen a partir de la fecha de promulgación de la presente.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 95: DISTRITO CP - CIUDAD PUERTO DENOMINADO PUERTO PRECISO**

**CARÁCTER:** Zona ubicada en los terrenos fiscales del Puerto de Santa Fe destinada a localizar sectores con usos urbanos diversificados, regulados en el capítulo 4 "Del uso del suelo" del Reglamento de Zonificación, relativos al equipamiento administrativo, comercial, financiero, turístico e institucional a escala urbana, complementado con actividades residenciales y de esparcimiento.

### **LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO:**

A los fines de la obtención de las autorizaciones correspondientes se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) El Ente Administrador del Puerto de Santa Fe presentará, en carácter de Consulta Previa, ante las áreas competentes del Departamento Ejecutivo Municipal, para su consideración y visado previo, en forma integral o por áreas en la medida que el emprendimiento se desarrolle por etapas, su plan urbanístico y el proyecto arquitectónico del conjunto propuesto, indicando los aspectos vinculados a la ocupación, división, subdivisión, uso del suelo y, en tal caso, las actividades a desarrollar, el trazado de las vías de circulación vehicular, peatonal, áreas para estacionamiento y para carga y descarga, deslinde de áreas libres y edificadas, indicadores urbanos (FOT, FOS, altura de edificación), retiros, cercos, áreas libres, parquización, forestación, preservación de los valores paisajísticos y patrimoniales acorde a la Ordenanza Nº 10115/96, y los aspectos referidos a la accesibilidad (vehicular y peatonal) a los sectores ribereños y costeros y al entorno urbano general del área y según las normas de edificación vigentes en la Ciudad de Santa Fe.

b) El Ente Administrador del Puerto deberá presentar ante las autoridades competentes de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, adjuntando como ampliación de la documentación: un informe sobre la integración de la propuesta con el entorno, las condiciones de accesibilidad al sector de intervención (recorridos, peatonales, vehiculares y ciclovías), iluminación, señalización, transporte público, seguridad, control policial, provisión de los servicios (electricidad, gas, agua potable, cloacas), equipamiento e infraestructura, como así también su relación con la operatividad portuaria y el transporte ferroviario, presentación de un relevamiento altimétrico del sector de intervención y la solución hidráulica correspondiente, la cual será considerada por el área competente del Departamento Ejecutivo Municipal, pudiendo dicho organismo municipal efectuar las consultas que considere conveniente ante otros organismos competentes en el tema. El estudio deberá determinar soluciones técnicas referidas al escurrimiento de las precipitaciones pluviales y a la protección de las costas fluviales. Las presentaciones podrán ser parciales y por sectores zonificados, en la medida que la propuesta se concrete por etapas.

### **SECTORIZACIÓN DEL DISTRITO:**

A los fines del ordenamiento urbanístico del Distrito, se establecen los sectores delimitados según los planos contenidos en el Plano de Distritos de Zonificación que



# ORDENANZA Nº 11748

forma parte de la presente, cuya enunciación general es la siguiente:

**SECTOR CP 1 - Equipamiento Comercial**

**Zona A:** Equipamiento Comercial.

**Zona B:** Área de Protección Ambiental.

**SECTOR CP 2 - Equipamiento Cultural y Deportivo**

**SECTOR CP 3 - Área de Empresas**

Sector de Pequeña y Mediana Empresa.

**SECTOR CP 4 - Equipamiento Administrativo y Comercial**

**Zona A:** Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial minorista.

**Zona B:** Equipamiento Administrativo y Comercial.

**Zona C:** Oficinas Administrativas y comerciales. Equipamiento Comercial minorista. Industria preexistente.

**SECTOR CP 5 – Residencial. Equipamiento Comercial, Deportivo y Hotelero**

**SECTOR CP 6 - Equipamiento Comercial Cultural, Recreativo y Esparcimiento**

Establécese la siguiente categorización y regulación para los sectores del Distrito CP enunciado en el párrafo precedente:

**SECTOR CP 1 - EQUIPAMIENTO COMERCIAL**

**CARÁCTER:** Área destinada a la localización de equipamientos comerciales, de servicios, oficinas y banco, con restricción de edificación (espacio libre) dentro de cada parcela concesionada de 5,00 m (cinco metros) de distancia del eje divisorio de la parcela en ambos laterales (este-oeste).

Entre los usos principales se pueden mencionar:

- Actividades Comerciales y de servicios.
- Oficinas
- Banco
- Actividades culturales, museo.

El área se divide en las siguientes zonas según la localización y uso predominante:

**Zona A:** Equipamiento Comercial

**Zona B:** Área de Protección Ambiental

**Zona A Equipamiento comercial**

**CARÁCTER:** Destinada a locales comerciales y de servicios, oficinas y banco con restricción de edificación (espacio libre) dentro de cada parcela concesionada de 5,00 m (cinco metros) de distancia del eje divisorio de la parcela en ambos laterales (este oeste).



# ORDENANZA Nº 11748

**DELIMITACIÓN:** Según Plano de Distritos de Zonificación

**USOS:**

- Locales comerciales y servicios, con excepción de supermercados, hipermercados y megamercados.
- Salón de exposiciones.
- Actividades culturales, museo.
- Estación de servicio para el automotor y el transporte, en el extremo noreste de la zona A.

En todos los casos los usos serán de bajo o mediano impacto ambiental en cuanto su actividad y de edificación y no deberán comprometer la seguridad del entorno urbano.

Se prevé la permanencia de las actividades preexistentes, sin su ampliación, toda vez que los mismos realicen su actividad bajo las normas vigentes.

**INDICADORES URBANÍSTICOS:**

FOS = 0,40 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 1

## **Zona B Área de Protección Ambiental**

**CARÁCTER:** Destinada a espacio verde con parquización como fuelle ambiental al uso existente portuario.

**DELIMITACIÓN:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

**USOS:** Parque protección ambiental con usos restringidos sobre superficie libre, para estacionamiento vehicular y actividades de recreación al aire libre.

## **SECTOR CP 2 - EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DEPORTIVO**

**CARÁCTER:** Área destinada a la implantación de equipamiento cultural, deportivo y recreativo a escala regional de deportes náuticos y en general, actividades recreativas compatibles, y usuarios preexistentes.

**DELIMITACIÓN:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

**USOS:**

- Actividades deportivas.
- Guardería Náutica
- Venta de artículos deportivos y náuticos.
- Locales gastronómicos.
- Actividades recreativas
- Casas de fiestas y eventos



# ORDENANZA Nº 11748

- Centro cultural y de exposición, museo.

En todos los casos los usos serán de bajo o mediano impacto ambiental y no deberán comprometer la seguridad del entorno urbano.

Se prevé la permanencia de las actividades preexistentes, sin su ampliación, toda vez que los mismos realicen su actividad bajo las normas vigentes.

## INDICADORES URBANÍSTICOS:

FOS = 0,40, considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 1,5

## SECTOR CP 3 - ÁREA DE EMPRESAS

**CARÁCTER:** Área en donde se mantienen los usos comerciales e industriales preexistentes y se relocalizan diversas actividades que se encuentran ubicadas dentro del Distrito CP y radicación de comercios mayoristas.

**DELIMITACIÓN:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

USOS:

- Usos preexistentes.
- Relocalización de usos que se encuentran ubicados en otras áreas del Distrito CP.
- Distribuidor mayorista Clase 2, 3 y 4, según clasificación del Reglamento de Zonificación.

En todos los casos los usos serán de bajo o mediano impacto ambiental y no deberán comprometer la seguridad del entorno urbano.

Se prevé la permanencia de las actividades preexistentes, sin su ampliación, toda vez que los mismos realicen su actividad bajo las normas vigentes.

## INDICADORES URBANÍSTICOS:

FOS = 0,40, considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 2

## SECTOR CP 4 – EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL

**CARÁCTER:** Área en donde se mantienen los usos preexistentes y, además, destinada a la relocalización de los usos existentes en la zona portuaria, radicación de comercio mayorista y la localización de oficinas comerciales, de administración pública con locales comerciales anexos de carácter complementario.

El área se divide en las siguientes zonas según la localización y uso predominante:

**Zona A:** Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial minorista.

**Zona B:** Equipamiento Administrativo y Comercial.

**Zona C:** Oficinas Administrativas y comerciales. Equipamiento Comercial minorista. Industria preexistente.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Zona A: Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial**

**CARÁCTER:** Área en donde se mantienen los usos preexistentes y, además, destinada a la relocalización de los usos existentes en la zona portuaria y radicación de comercio mayorista y Área destinada a la localización de edificios de oficinas, con comercio complementario y actividades gastronómicas.

**DELIMITACIÓN:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **USOS:**

- Usos preexistentes, relocalización de los usos existentes en la zona portuaria y radicación de comercio mayorista
- Oficinas públicas y privadas, administrativas, comerciales y profesionales.  
Locales comerciales, gastronómicos y de servicios, con excepción de supermercados, hipermercados y megamercados.

En todos los casos los usos serán de bajo o mediano impacto ambiental y no deberán comprometer la seguridad del entorno urbano.

Se prevé la permanencia de las actividades preexistentes, toda vez que los mismos realicen su actividad bajo las normas vigentes.

### **INDICADORES URBANÍSTICOS:**

FOS = 0,40 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 2

Altura Máxima: según altura del silo existente en el sector CP 6, más salas de máquinas y servicios.

## **Zona B: Equipamiento Administrativo y Comercial**

**CARÁCTER:** Área destinada a la localización de las oficinas administrativas del Ente y de aquellos organismos anexos que surjan en el desarrollo del área de reconversión y en la operación del Puerto.

**DELIMITACIÓN:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **USOS:**

- Oficinas públicas y privadas, administrativas, comerciales y profesionales.
- Actividades complementarias y de difusión de las actividades del Puerto.
- Eventos especiales y locales gastronómicos.

En todos los casos los usos serán de bajo o mediano impacto ambiental y no deberán comprometer la seguridad del entorno urbano.

Se prevé la permanencia de las actividades preexistentes, sin su ampliación, prevaleciendo la jerarquía institucional y patrimonial del edificio de la Administración del Ente del Puerto.





# ORDENANZA Nº 11748

## **Zona C: Oficinas Administrativas y comerciales. Equipamiento Comercial minorista. Industria preexistente**

**CARÁCTER:** Área destinada a la localización de oficinas comerciales en el borde adyacente al Distrito C1 Comercial Central, con comercio localizado en el basamento de los edificios propuestos.

**DELIMITACIÓN:** Según Plano de Distritos de Zonificación

### **USOS:**

- Oficinas públicas y privadas, administrativas, comerciales y profesionales.
- Locales comerciales y servicios minoristas, con excepción de hipermercados y megamercados.
- Autoservicio, Supermercado Común y Supermercado Total (Ref. 5, 6 y 7, Cap. IV del Reglamento de Zonificación).
- Estación de servicios existente.

En todos los casos los usos serán de bajo o mediano impacto ambiental y no deberán comprometer la seguridad del entorno urbano.

Se prevé la permanencia de las actividades preexistentes, y su ampliación, toda vez que los mismos realicen su actividad bajo las normas vigentes.

### **INDICADORES URBANÍSTICOS:**

FOS = 0,40 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 2 respecto a la parcela concesionada.

## **SECTOR CP 5 - RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y HOTELERO**

**CARÁCTER:** El área está destinada a la localización de residencia de media y alta densidad de características contextuales, instalación de equipamientos deportivos en general y náuticos con sede y actividades anexas, y la localización de un Hotel y/o Apart Hotel, oficinas comerciales, dentro de la edificación existente de carácter patrimonial o en su adyacencia.

**DELIMITACIÓN:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **USOS:**

- Residencia multifamiliar con usos complementarios.
- Hotel y Apart Hotel.
- Oficinas públicas y privadas, administrativas, comerciales y profesionales.
- Locales comerciales y servicios minoristas, con excepción de supermercado, hipermercado y megamercado.
- Puerto deportivo y usos complementarios.
- Club náutico y usos complementarios.
- Guardería náutica.
- Instalaciones deportivas en general, con sede y servicios.
- Actividades complementarias que se consideren afines al carácter del sector.



# ORDENANZA Nº 11748

- Usos del edificio de valor patrimonial: Residencia, oficinas, hotel, centro cultural, museo, acuario y actividades complementarias y afines.

En todos los casos los usos serán de bajo o mediano impacto ambiental y no deberán comprometer la seguridad del entorno urbano.

Se prevé la permanencia de las actividades preexistentes, sin su ampliación, toda vez que los mismos realicen su actividad bajo las normas vigentes.

## INDICADORES URBANÍSTICOS:

FOS = 0,40 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 3,5

Altura Máxima Localizada = 45,00 m, sólo en el extremo sur del sector.

## SECTOR CP 6 - EQUIPAMIENTO CULTURAL, RECREATIVO Y ESPARCIMIENTO

**CARÁCTER:** El área prevé la localización de actividades culturales, turísticas, recreativas de esparcimiento, comercio, oficinas y difusión del emprendimiento.

**DELIMITACIÓN:** Según Plano de Distritos de Zonificación.

## USOS:

- Exposiciones cubiertas y descubiertas.
- Salones de Convenciones.
- Locales comerciales y servicios minoristas, con excepción de supermercado, hipermercado y megamercado.
- Acuario
- Hotel. Bingo.
- Casino con sala de Bingo.
- Cine, teatro, anfiteatro
- Parador de ferrocarril a escala urbana con comercio complementario
- Usos de los silos, edificios de valor patrimonial: hotel, casino, centro cultural y de convenciones, actividades complementarias y afines.

En todos los casos los usos serán de bajo o mediano impacto ambiental y no deberán comprometer la seguridad del entorno urbano.

Se prevé la permanencia de las actividades preexistentes, sin su ampliación, toda vez que los mismos realicen su actividad bajo las normas vigentes.

## INDICADORES URBANÍSTICOS:

FOS = 0,50 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 1,5

Altura Máxima: altura del silo existente y su elevador, más sala de máquinas y servicios.

**Nota:** El Ente Administrador Puerto Santa Fe deberá reservar la superficie necesaria de acuerdo a la evolución del Plan, para ser destinada a calles, veredas, ciclovías,



# ORDENANZA Nº 11748

paseos costaneros, estacionamientos, parques, plazas o usos abiertos a la circulación general o cualquier otro espacio libre sin ocupación que se estime necesario y pertinente para lograr la mejor calidad de los espacios comunes. Se deberá garantizar una adecuada integración entre los espacios públicos y el río, permitiendo y facilitando la accesibilidad del público a las áreas costeras.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 96: DISTRITO PT - PARQUE TECNOLÓGICO**

### **CARÁCTER:**

Zona destinada al desarrollo de un Parque Tecnológico con usos específicos de alto valor agregado de tipo científico-tecnológico con participación intensiva de universidades, centros de investigación, organismos estatales afines y empresas, observando los términos de la Ordenanza Nº 7.102.

### **DELIMITACIÓN:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

### **USOS POSIBLES:**

- Institutos de Investigación y/o desarrollo científico y tecnológico.
- Preincubación en empresas de base tecnológica.
- Incubación de empresas de base tecnológica.
- Radicación de empresas de base tecnológica.
- Servicios tecnológicos, investigación y desarrollo (I+D).
- Capacitación, organización de reuniones y eventos científicos o tecnológicos.

### **INDICADORES URBANÍSTICOS:**

FOS = 50% sobre el total del área de los lotes asignados para la radicación industrial.

FOT = 1,5

Altura Máxima = 9,00 m

A los efectos de la habilitación municipal correspondiente, se especifican los siguientes usos en el Distrito EE perteneciente a la Universidad Nacional del Litoral, Ciudad Universitaria Paraje El Pozo:

- Preincubación de empresas de base tecnológica.
- Incubación de empresas de base tecnológica.



# ORDENANZA Nº 11748

## **Artículo 97: DISTRITO EI – ESPECIAL DE ISLAS Y FRENTES FLUVIALES**

### **CARÁCTER:**

Zonas de islas y frentes fluviales de cursos permanentes de agua, de dominio público o privado, destinadas a espacios verdes, uso residencial de baja densidad y actividades compatibles, con agregados edificios subordinados a las condiciones hídricas y ambientales predominantes en la región y valores paisajísticos a preservar.

### **LÍMITES:**

**Según Plano de Distritos de Zonificación.**

### **SUBDIVISIONES:**

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

### **URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: 2.500 m<sup>2</sup>

Se admitirá el régimen de Propiedad Horizontal solamente para los edificios en altura.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación según Ley provincial 11.730 y normativas municipales vinculadas
- Limpieza de terreno y forestación en calles y espacios verdes de conformidad con estudios de impacto ambiental y ajuste a las Leyes provinciales Nº 11.717 de *Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable*, Nº 12.175 del *Sistema de Áreas Naturales Protegidas* y Nº 12.855 de *Expropiación de los bienes inmuebles y muebles necesarios a los fines exclusivos del "Proyecto de Reconversión del Puerto de Santa Fe"*.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca las leyes provinciales y las normas municipales.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles (sólo en los casos que la Municipalidad lo requiera).
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva.
- Red cloacal domiciliaria por extensión de la red existente, con conexión al sistema urbano o con sistema de tratamiento independiente de efluentes según legislación vigente.
- Plan de servicios de saneamiento ambiental y urbano

Infraestructura adicional requerida:

- Red de gas natural domiciliario
- Red de datos

Los proyectos de urbanización deberán acompañarse de estudios de impacto ambiental y de certificaciones de:

- Conformidad con los términos de la Ley provincial 11.730



# ORDENANZA Nº 11748

- Conformidad con la Ley provincial Nº 12.175 del *Sistema de Áreas Naturales Protegidas*
- Factibilidad de suministro eléctrico
- Factibilidad de suministro de agua de red y gas natural
- Factibilidad del sistema de drenaje cloacal y pluvial
- Factibilidad del sistema de saneamiento ambiental (recolección y tratamiento de residuos sólidos e higiene urbana)
- Prefactibilidad económico-financiera

## **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

FOS = 0,15 considerando la superficie de la parcela

## **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:**

FOT = 0,30

## **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:**

FIS = 0,15

## **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

### **1) TIPO DE EDIFICACIÓN:**

- a) En consideración de las condiciones hídricas se propician las construcciones palafíticas y flotantes, con tecnologías y materiales ambientalmente sustentables. En el caso de construcciones flotantes se observarán las normativas particulares que rigen en la materia.
  - b) A los efectos de optimizar las infraestructuras viales y de redes que fueran necesarias ejecutar se procurará la concentración de la edificación apelando a tipologías edilicias compactas, compatibles con una baja ocupación del suelo.
  - c) En caso de edificaciones sobre terreno natural o terreno alteado deberán aplicarse asimismo criterios de sustentabilidad ambiental.
  - d) En cualquier caso se deberán respetar criterios de sustentabilidad ambiental en el marco de las leyes vigentes, minimizando impactos negativos en los sistemas eco-ambientales, afectaciones paisajísticas abusivas y toda forma de contaminación ambiental.
- 2) Todas las construcciones que se ejecuten deberán tener como cota mínima de piso terminado de los locales habitables +16,00 IGM. Esta condición deberá figurar en todo plano de mensura que se realice sobre terrenos pertenecientes a este Distrito y en los boletos de compra venta y/o escrituras que se confeccionen a partir de la fecha de promulgación de la presente.
  - 3) El eventual alteo de superficies para construcción de edificios, instalaciones o infraestructuras, sea por refulado, relleno o terraplenamiento, deberá ser el mínimo necesario y someterse a las determinaciones de la Ley provincial 11.730 y todo otro criterio que imponga la autoridad de aplicación de la misma, debiéndose dar prioridad en todos los casos y circunstancias a las escorrentías de las aguas de los cursos permanentes y de los canales aliviadores existentes o proyectados en el sector. Asimismo, se deberá asegurar la dinámica de flujos y reflujos de aguas en casos de desbordes, inundaciones y/o anegamientos.
  - 4) Las áreas libres de edificación que circunden o conformen accesos o expansiones



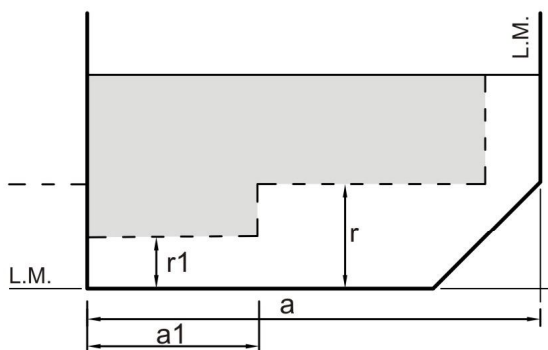
# ORDENANZA Nº **11748**

de las edificaciones e instalaciones y que requieran de alteos no podrán exceder del 10% de la superficie cubierta total a la que estén vinculadas, debiendo concebirse las mismas de conformidad con las prescripciones legales respectivas y las particulares condiciones hídricas y ambientales del sector.

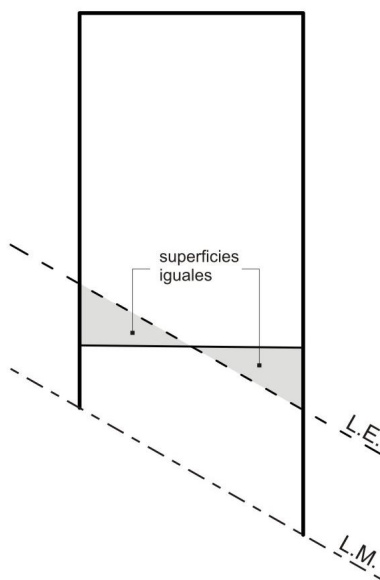
# ORDENANZA Nº 11748

**GRÁFICO Nº 1**

$$\begin{aligned} r &= \geq 5,00 \\ r1 &= \geq 2,50 \\ a1 &\leq 50\% \text{ de } a \end{aligned}$$



**GRÁFICO Nº 2**

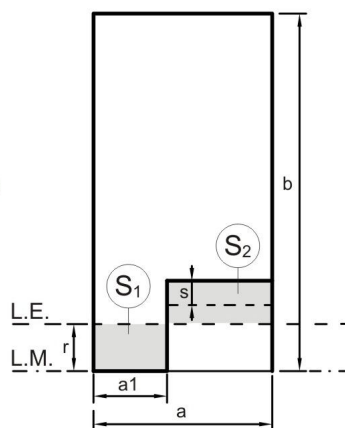




# ORDENANZA Nº 11748

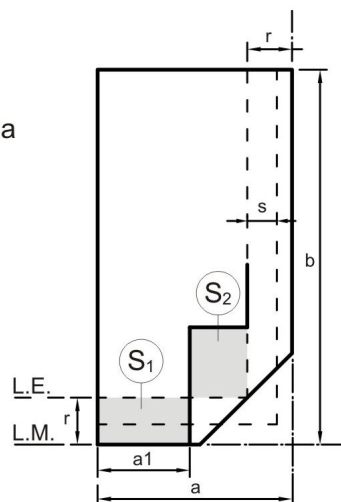
## GRÁFICO Nº 3

$a$  = Ancho lote  
 $b$  = Largo lote  
 $r$  = Retiro  
 $s$  = Saliente  
 $a_1$  = Ancho afectado por  
edificación en zona de retiro  
 $a_1 \leq 40\%$  de  $a$   
 $S_1 = 30\%$  de  $r \times a$ .  
 $S_2 = 1,55_1$



## GRÁFICO Nº 4

$a_1 \leq 40\%$  de  $a + b$   
 $S_2 = S_1$   
 $S_1 = 30\%$  de la superficie afectada  
por el retiro  
 $r \geq 2,50$   
 $a_1$  = Saliente

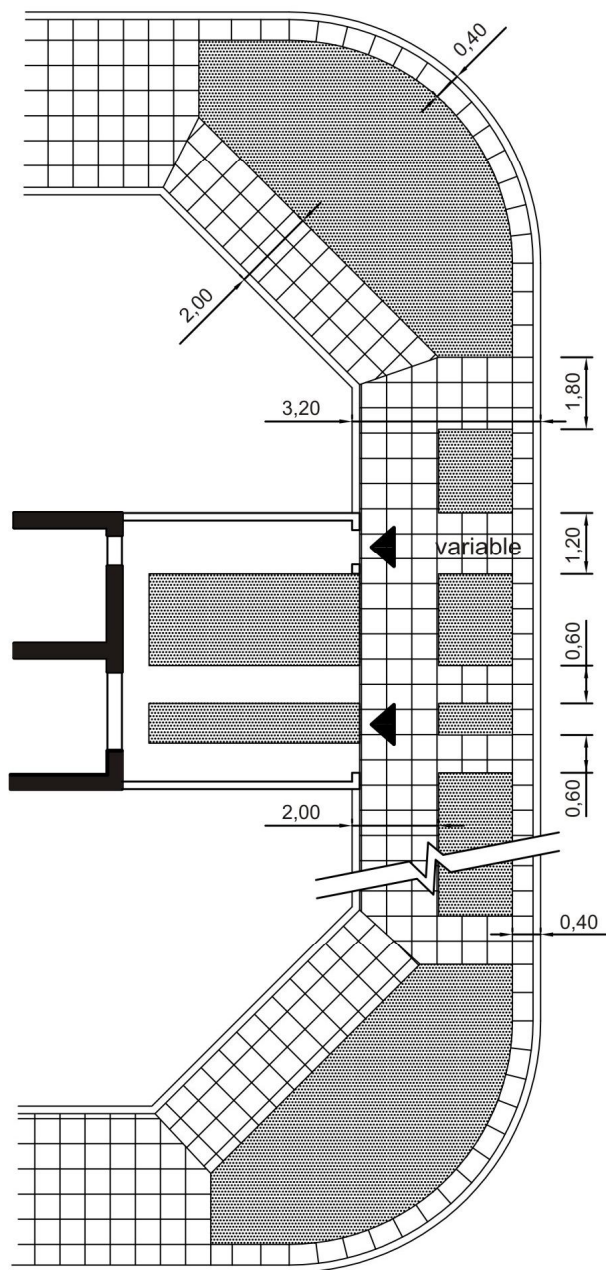




# ORDENANZA Nº 11748

## GRÁFICO Nº 5

Para anchos menores a 3,20m  
se debe ejecutar Solado  
completo





# ORDENANZA Nº 11748

## SEXTA PARTE

## CONVENIOS URBANISTICOS

### CAPITULO UNICO: CONVENIOS URBANISTICOS

**Artículo 98: DEFINICION:** El término plusvalía urbana refiere al aumento de valor que experimenta el suelo producto del proceso de urbanización. Esas plusvalías resultan en general de acciones ajenas al propietario y derivan de la inversión social, tanto pública como privada, que se produce permanentemente en la ciudad, sea a través de inversiones en infraestructura, de procesos de calificación urbana o de decisiones de regulación del uso del suelo urbano.

El proceso de recuperación de plusvalías es un mecanismo por el cual el total o una parte del incremento en el valor del suelo urbano, producto de la inversión social, es recuperado por el sector público para ser colectivizado en el marco de un proceso de desarrollo urbano orientado hacia la equidad social y territorial.

**Artículo 99: CONVENIOS URBANISTICOS:**

Los convenios urbanísticos son las herramientas a aplicar para la recuperación de la plusvalía urbana en los casos previstos en el artículo 100 y formalizan el acuerdo entre la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y el propietario del inmueble determinado.

**Artículo 100: HECHOS GENERADORES:**

El Departamento Ejecutivo Municipal celebrará Convenios Urbanísticos en los siguientes supuestos:

- a) Cuando produzcan actos políticos administrativos que autorizan a particulares a destinar el inmueble a un uso más rentable o permiten una mayor área edificada a través del establecimiento o modificación de parámetros urbanísticos, del régimen de uso del suelo o de los Distritos de Zonificación sobre parcelas determinadas. En este caso se procederá a la aplicación del convenio al momento en que el titular del inmueble solicite la autorización para edificar y/o urbanizar, obteniendo un mayor beneficio en virtud del acto político-administrativo.
- b) Cuando se otorguen excepciones a la normativa vigente que impliquen autorizaciones de mayor aprovechamiento de parcelas en edificaciones a través de la modificación de cualquiera de los indicadores urbanísticos.
- c) Cuando se trate de nuevas urbanizaciones en lo regulado como urbanizaciones futuras o zonas no urbanizables.
- d) Cuando se autoricen nuevas edificaciones que por encontrarse en inmediaciones de importantes intervenciones públicas o privadas se beneficien económicamente de las externalidades sociales ambientales y



# ORDENANZA Nº 11748

urbanísticas generadas por estos.

## **Artículo 101: INSTRUMENTACION**

El Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaria de Planeamiento Urbano, instrumentará las obligaciones a cargo del propietario, con la firma del correspondiente convenio urbanístico, el cual tendrá plena validez una vez aprobado por el Honorable Concejo Municipal.

## **Artículo 102: PORCENTAJE APLICABLE:**

El monto de las prestaciones que recuperen la plusvalía urbana, se establece en el 50% del mayor valor agregado estimado. El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá en la reglamentación el procedimiento a seguir para el cálculo de la plusvalía.

## **Artículo 103: PRESTACIONES**

Los convenios urbanísticos podrán establecer las siguientes prestaciones para complementar:

- a) La donación de una superficie de terreno con destino a espacio o equipamiento social, más allá de las exigencias previstas en el Reglamento de Edificaciones y en el de Urbanizaciones y Subdivisiones. El inmueble donado podrá estar ubicado en el mismo predio del emprendimiento o localizarse en otro sector de la ciudad
- b) La realización de obras de infraestructura tales como: agua, gas, cloaca, energía y otras de impacto social en un sector urbano de la ciudad a determinar.

Las prestaciones enunciadas, a modo de ejemplo, no invalidan la posibilidad de instrumentar en los convenios urbanísticos otras formas prestacionales que garanticen para la municipalidad de la ciudad de Santa Fe el efectivo recupero de la plusvalía urbana.



# ORDENANZA Nº 11748

## SEPTIMA PARTE

## CLAUSULAS GENERALES Y TRANSITORIAS

**Artículo 104:** El DEM dentro de los ciento ochenta (180) días de aprobada la presente deberá enviar un mensaje para constituir y regular un banco de tierras para la ciudad de Santa Fe.

**Artículo 105:** Todos los proyectos y/o obras correspondientes a edificaciones, instalaciones y usos que se localicen por fuera de los terraplenes de defensa deberán contar con la autorización de los órganos de aplicación de las leyes nacionales y provinciales relativas a cursos de agua, vías navegables, ocupación de áreas inundables, preservación del medio ambiente y resguardo de bienes culturales tangibles e intangibles.  
Todos los proyectos y/o obras correspondientes a edificaciones, instalaciones y usos localizadas en otras jurisdicciones con incidencia o impacto en el ejido municipal deberán compatibilizarse con el presente Reglamento.

**Artículo 106:** Modifíquese el punto 3.3.21 de la Ordenanza 7279 (Reglamento de Edificaciones) del siguiente modo:  
Derógase en forma parcial el apartado a) del referido acápite el cual quedará redactado como se indica a continuación:

“a) Los edificios que superen los 12 m de altura deberán retirarse, a partir de dicha altura, 10 m del eje de la calle, salvo mención en contrario del Reglamento de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.”

Deróganse en forma completa los apartados e), f), g). y H).

**Artículo 107:** Deróganse las Ordenanzas Nº 8.813 “Reglamento de Zonificación” del Municipio de Santa Fe, 8.831, 8952, 9.030, 9.196, 9.307, 9.550, 9531, 9.883, 9.856, 9784, 9.992, 10.347, 10.362, 10.530, 10.728, 10.795, 10.857, 10.028, 10.936, 11.101, 11.069, 11.212, 11.211, 11.613 11.525 (ver 2) y los artículos 1 de la 11.194; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 de la Ordenanza 11.201; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 17 de la Ordenanza 11.653 y toda disposición que se oponga a las normas del “Reglamento de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz”.

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a elaborar un texto ordenando de la presente, a los fines de la unificación y claridad normativa.

**Artículo 108:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

**SALA DE SESIONES, 13 de diciembre de 2.010.-**



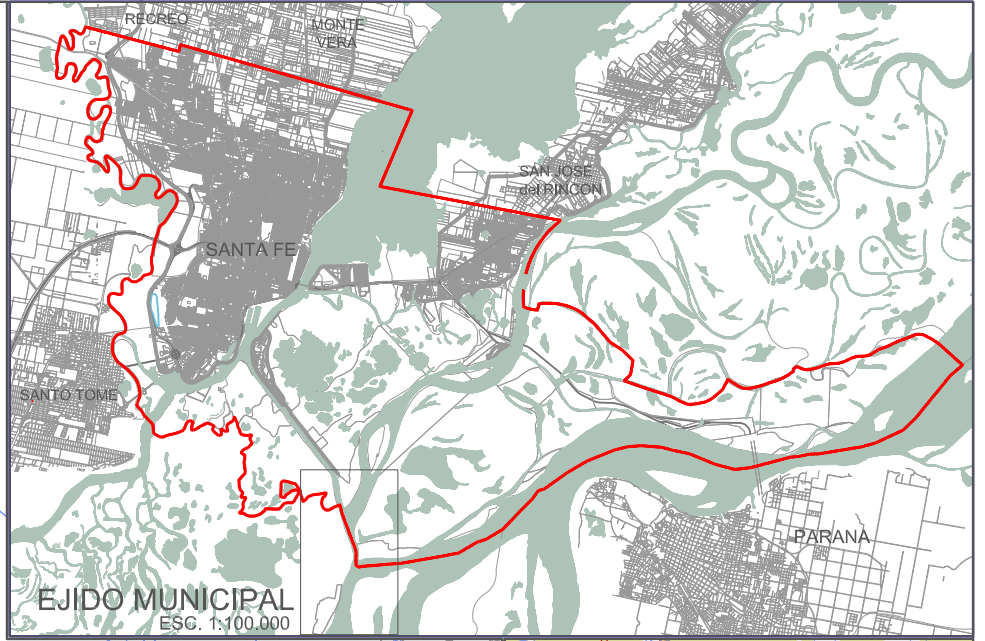
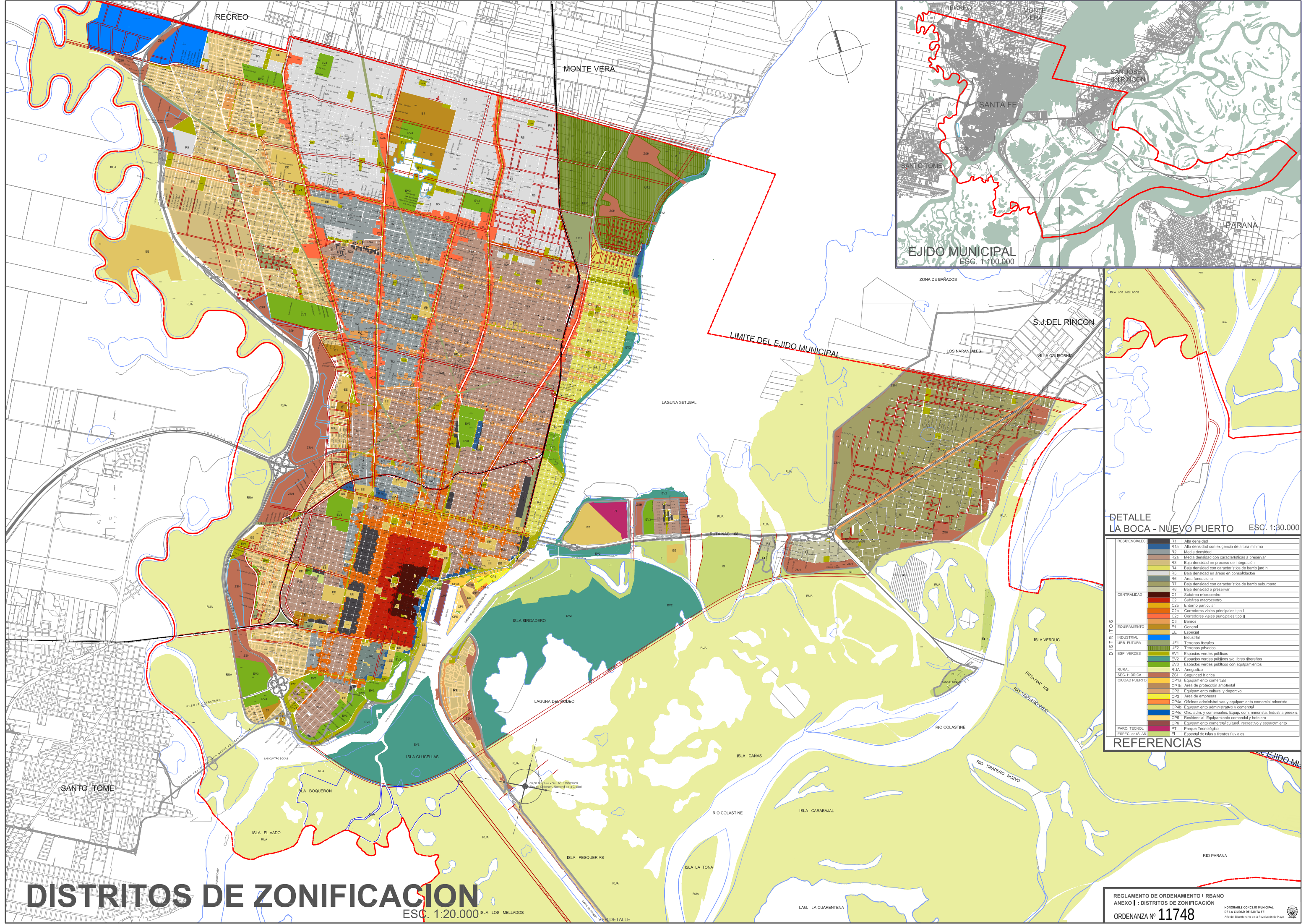
# ORDENANZA Nº 11748

**ANEXO I**

---

**PLANO *DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN***





DETALLE  
LA BOCA - NUEVO PUERTO  
ESC. 1:30,000

|                 |      |                                                                    |
|-----------------|------|--------------------------------------------------------------------|
| RESIDENCIALES   | R1   | Alta densidad                                                      |
|                 | R1a  | Alta densidad con exigencia de altura mínima                       |
|                 | R2   | Medio densidad                                                     |
|                 | R2a  | Medio densidad con características a preservar                     |
|                 | R3   | Baja densidad en proceso de integración                            |
|                 | R4   | Baja densidad con características de barrio jardín                 |
|                 | R5   | Baja densidad en áreas en consolidación                            |
|                 | R6   | Área fundacional                                                   |
|                 | R7   | Baja densidad con características de barrio suburbano              |
|                 | R8   | Baja densidad a preservar                                          |
| CENTRALIDAD     | C1   | Subárea microcentro                                                |
|                 | C2   | Subárea macrocentro                                                |
|                 | C2a  | Entorno particular                                                 |
|                 | C2b  | Corredores viales principales tipo I                               |
| EQUIPAMIENTO    | C2c  | Corredores viales principales tipo II                              |
|                 | C3   | Barrios                                                            |
|                 | E1   | General                                                            |
|                 | EE   | Especial                                                           |
|                 | I    | Industrial                                                         |
|                 | UP1  | Terrenos fiscales                                                  |
|                 | UP2  | Terrenos privados                                                  |
|                 | EV1  | Espacios verdes públicos                                           |
|                 | EV2  | Espacios verdes públicos y/o libres ibereños                       |
|                 | EV3  | Espacios verdes públicos con equipamientos                         |
| INDUSTRIAL      | RUA  | Anillo                                                             |
|                 | ZSH  | Seguridad hídrica                                                  |
|                 | CP1a | Equipamiento comercial                                             |
|                 | CP1b | Área de protección ambiental                                       |
|                 | CP2  | Equipamiento cultural y deportivo                                  |
|                 | CP3  | Área de empresas                                                   |
|                 | CP4a | Oficinas administrativas y equipamiento comercial minorista        |
|                 | CP4b | Equipamiento administrativo y comercial                            |
|                 | CP4c | Ofic. adm. y comerciales. Equip. com. minorista. Industria presab. |
|                 | CP5  | Residencial. Equipamiento comercial y hotelero                     |
| RURAL           | CP6  | Equipamiento comercial cultural, recreativo y esparcimiento        |
|                 | PT   | Parque Tecnológico                                                 |
|                 | EI   | Especial de islas y frentes fluviales                              |
| SEG. HÍDRICA    |      |                                                                    |
|                 |      |                                                                    |
| CIUDAD PUERTO   |      |                                                                    |
|                 |      |                                                                    |
| ESP. VERDES     |      |                                                                    |
|                 |      |                                                                    |
| URB. FUTURA     |      |                                                                    |
|                 |      |                                                                    |
| PARO. TECNOL.   |      |                                                                    |
|                 |      |                                                                    |
| ESPEC. DE ISLAS |      |                                                                    |
|                 |      |                                                                    |

REFERENCIAS

DISTRITOS DE ZONIFICACION

ESC. 1:20,000





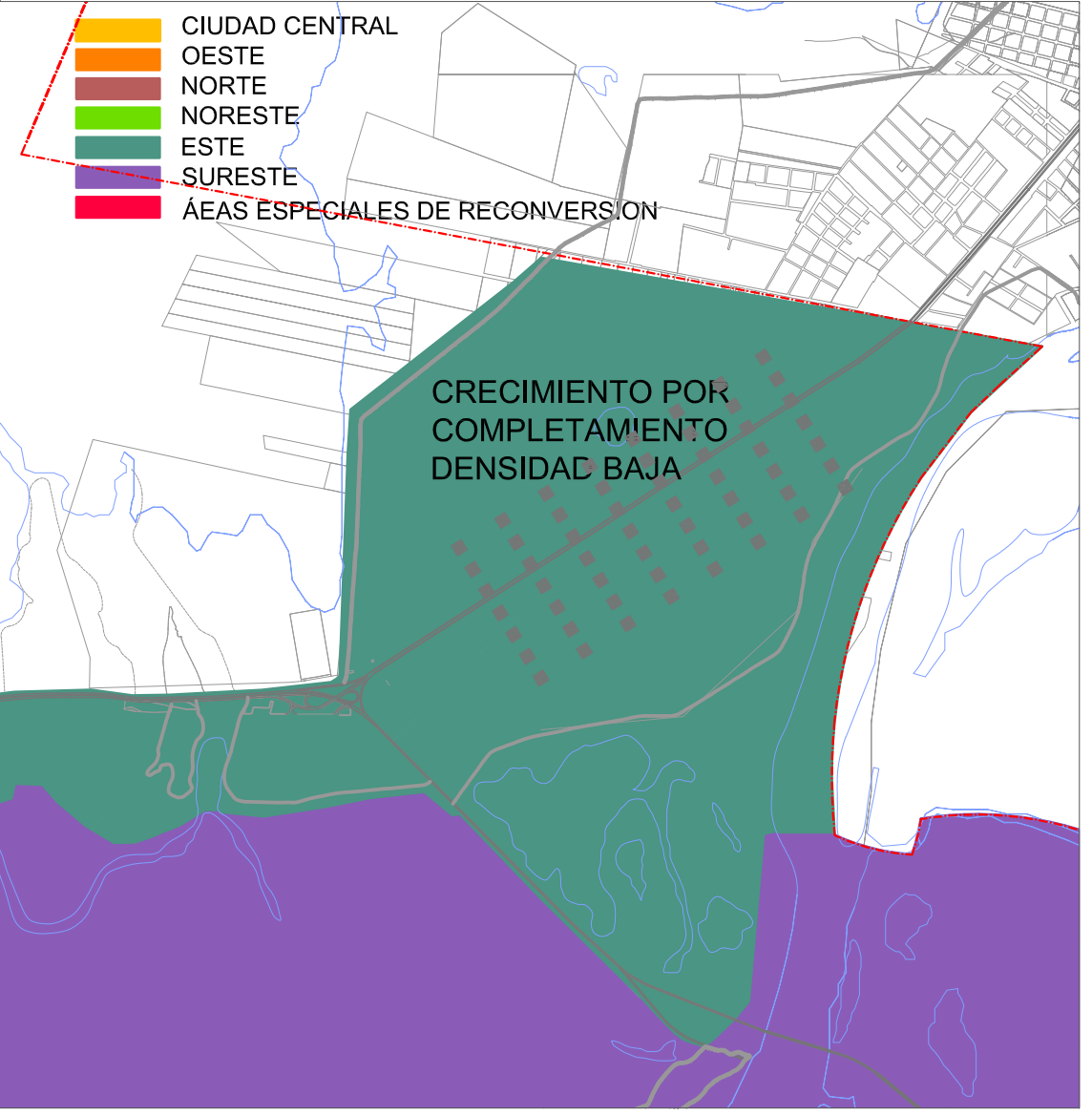
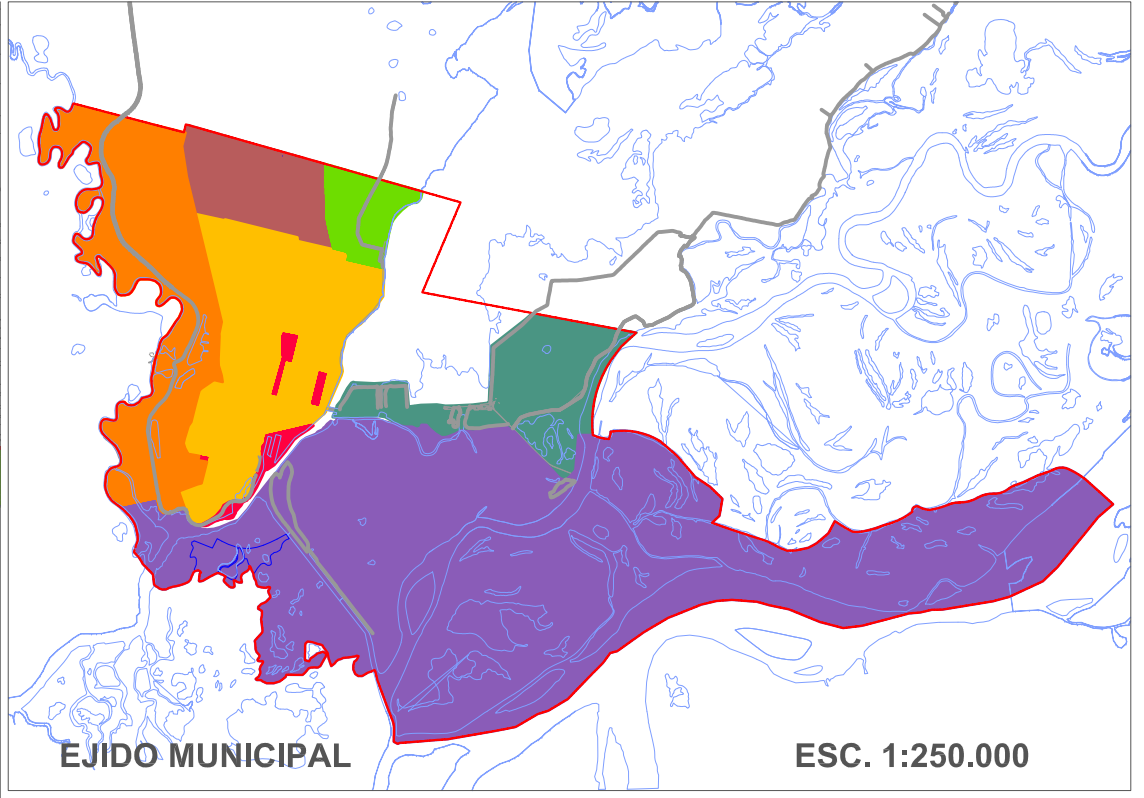
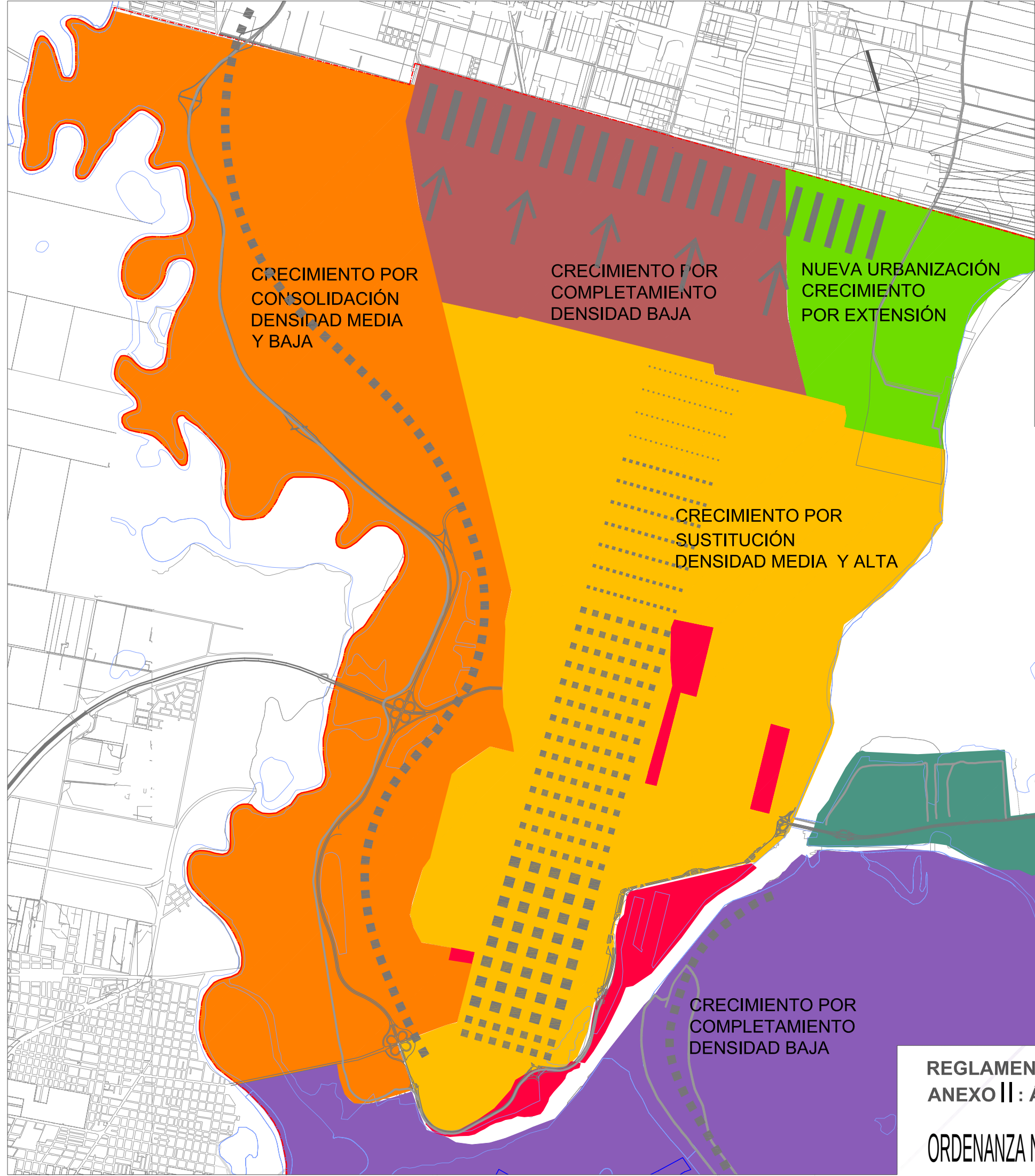
# ORDENANZA Nº 11748

**ANEXO II**

---

**PLANO AREAS DE DESARROLLO URBANO**







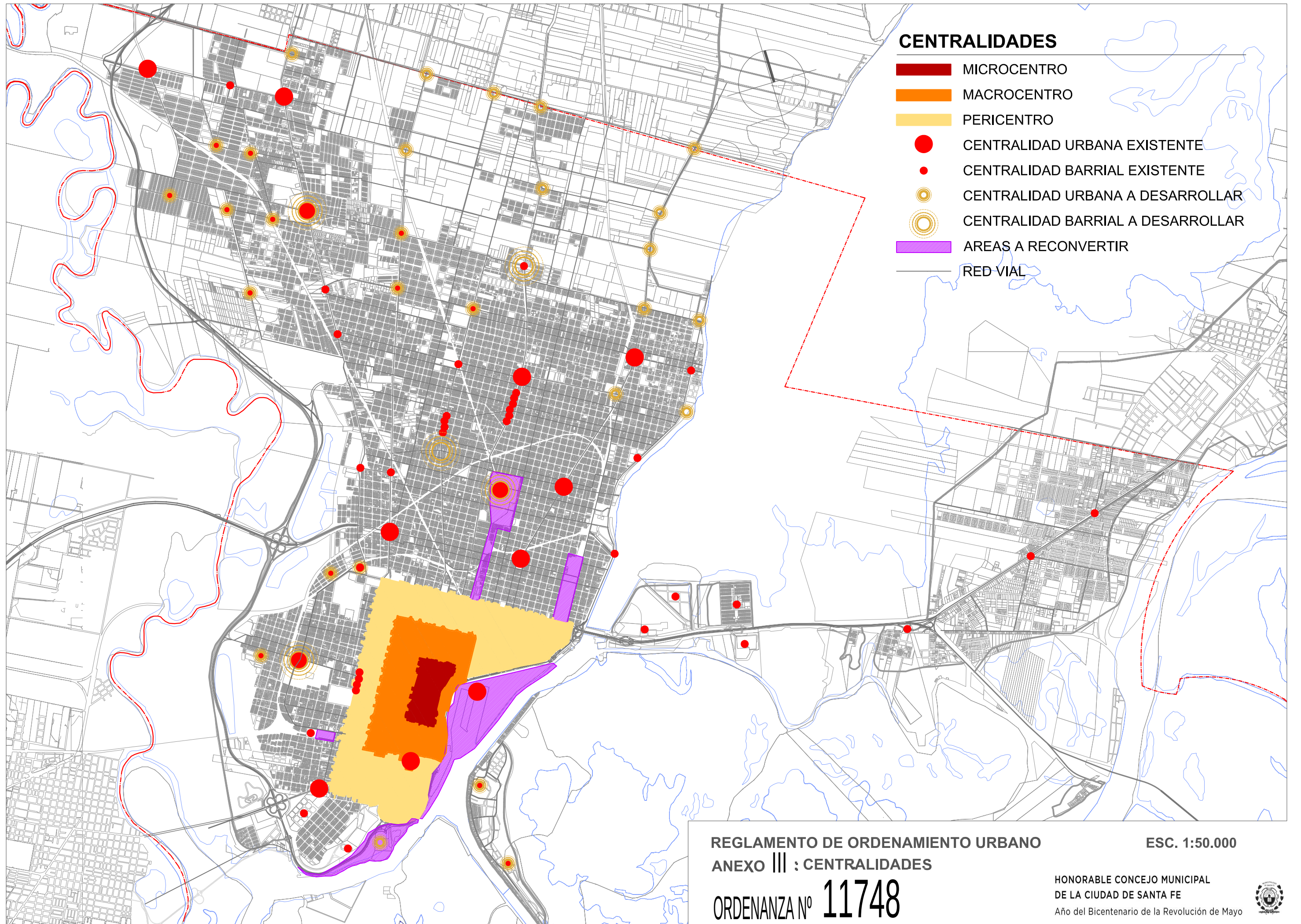
# ORDENANZA Nº **11748**

**ANEXO III**

---

**PLANO CENTRALIDADES**







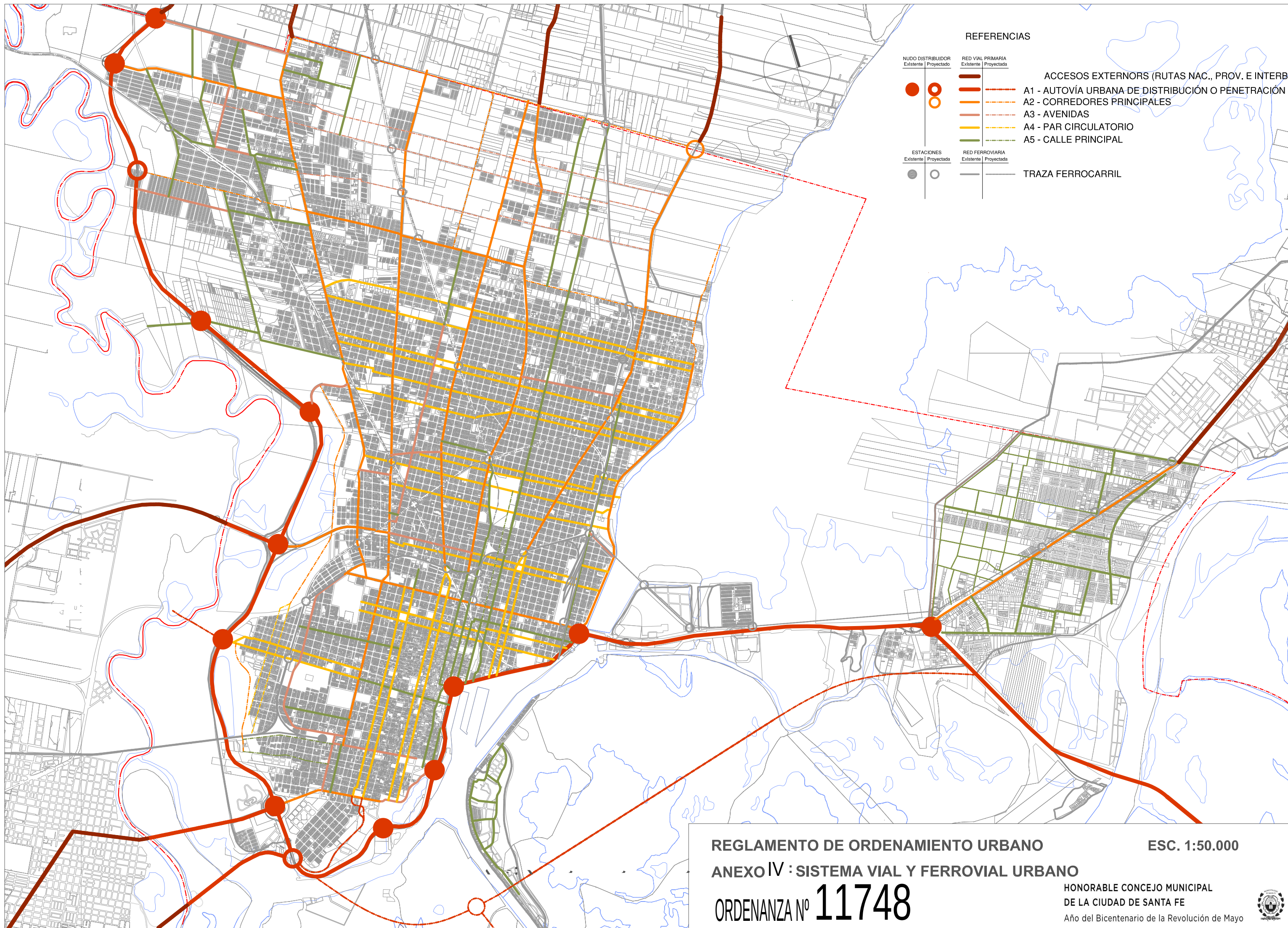
# ORDENANZA Nº 11748

**ANEXO IV**

---

**PLANO SISTEMA VIAL Y FERROVIARIO URBANO**





REFERENCIAS

| NUDO DISTRIBUIDOR |            |
|-------------------|------------|
| Existente         | Proyectado |
|                   |            |

| RED VIAL PRIMARIA |            |
|-------------------|------------|
| Existente         | Proyectada |
|                   |            |

- ACCESOS EXTERNOS (RUTAS NAC., PROV. E INTERB.)
- A1 - AUTOVÍA URBANA DE DISTRIBUCIÓN O PENETRACIÓN
  - A2 - CORREDORES PRINCIPALES
  - A3 - AVENIDAS
  - A4 - PAR CIRCULATORIO
  - A5 - CALLE PRINCIPAL

| ESTACIONES |            |
|------------|------------|
| Existente  | Proyectada |
|            |            |

| RED FERROVIARIA |            |
|-----------------|------------|
| Existente       | Proyectada |
|                 |            |

TRAZA FERROCARRIL

REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO URBANO  
ANEXO IV : SISTEMA VIAL Y FERROVIAL URBANO

ORDENANZA Nº 11748

ESC. 1:50.000

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA CIUDAD DE SANTA FE  
Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo





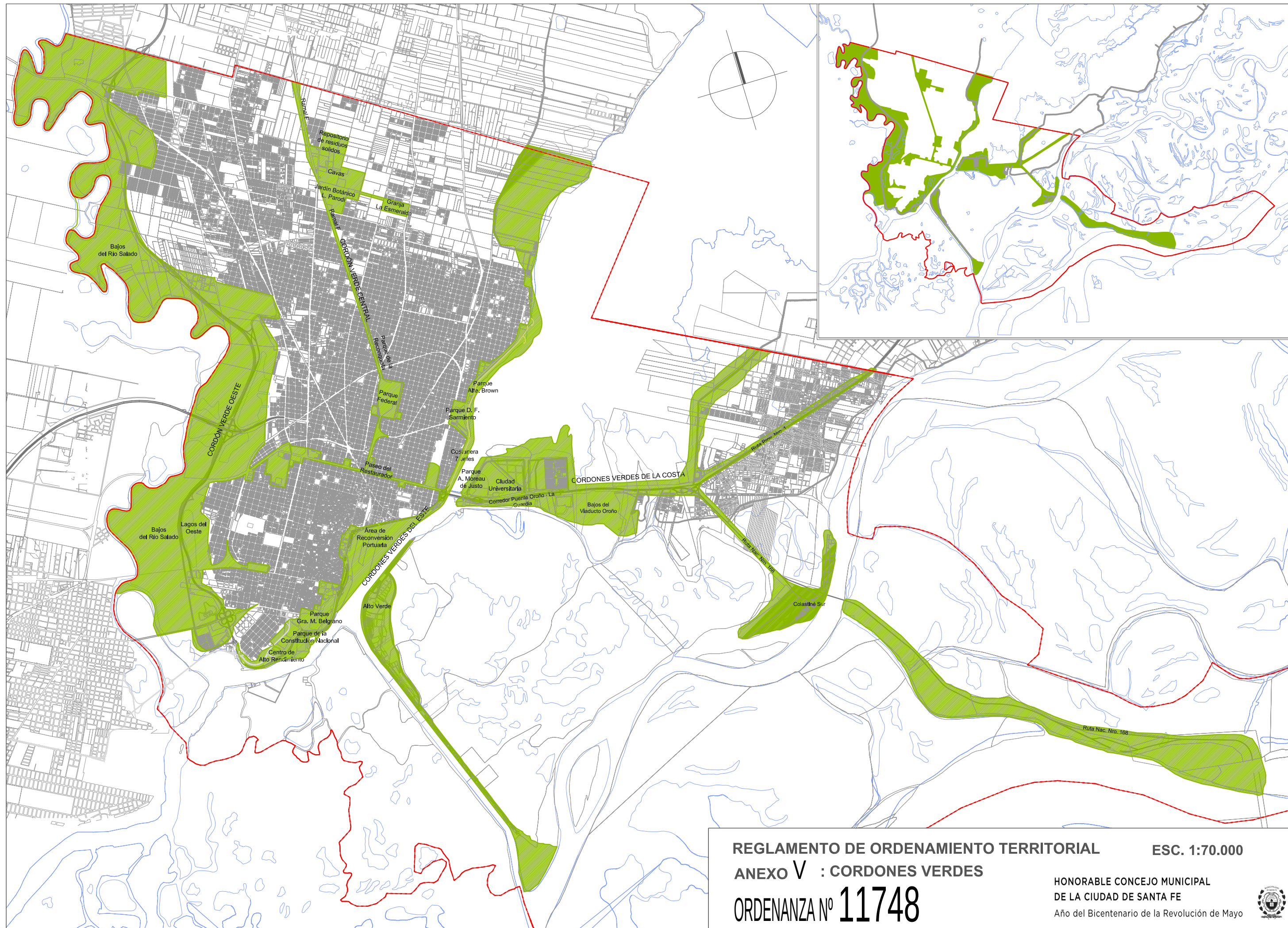


# ORDENANZA Nº 11748

**ANEXO V**

---

**PLANO CORDONES VERDES**



REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESC. 1:70.000

ANEXO V : CORDONES VERDES

ORDENANZA Nº 11748

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA CIUDAD DE SANTA FE  
Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo



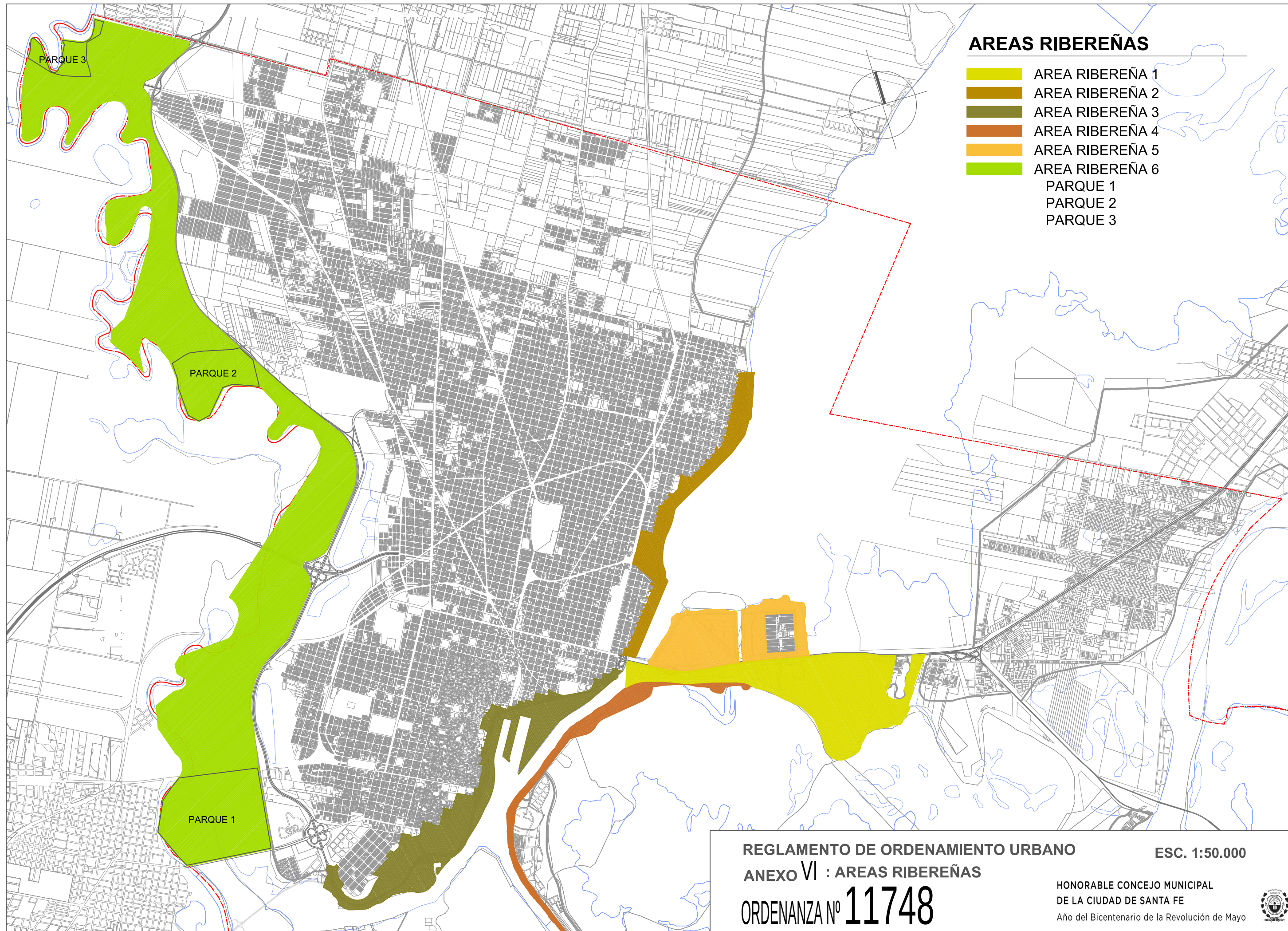


# ORDENANZA Nº **11748**

**ANEXO VI**  
**PLANO AREAS RIBEREÑAS**

---





REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO URBANO

ESC. 1:50.000

ANEXO VI : AREAS RIBEREÑAS

ORDENANZA Nº 11748

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA CIUDAD DE SANTA FE  
Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo





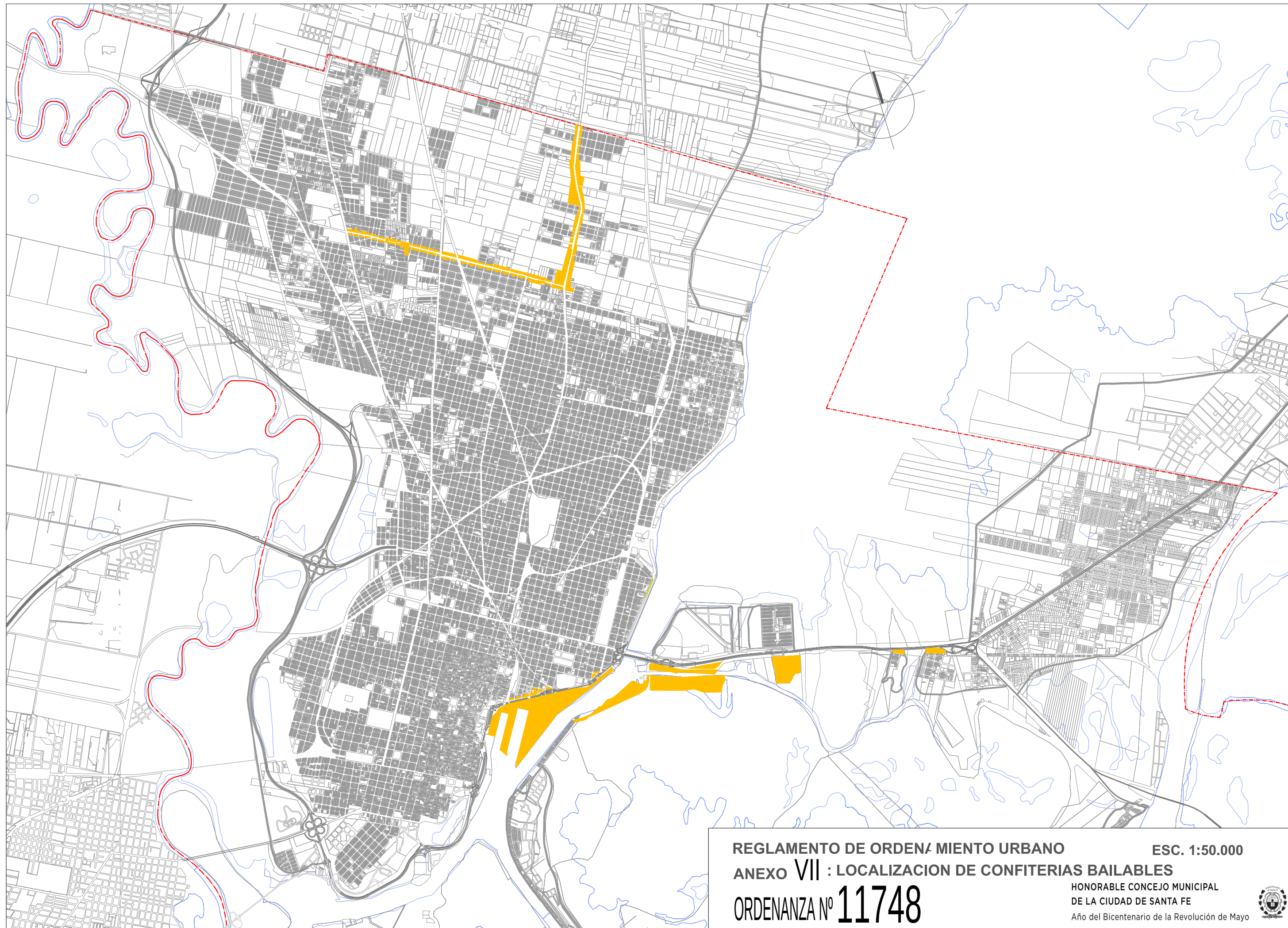


# ORDENANZA Nº 11748

**ANEXO VII**

---

**PLANO LOCALIZACIÓN DE CONFITERÍAS BILABLES**



REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO URBANO  
ANEXO VII : LOCALIZACION DE CONFITERIAS BAILABLES  
ORDENANZA Nº 11748

ESC. 1:50.000

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA CIUDAD DE SANTA FE  
Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo





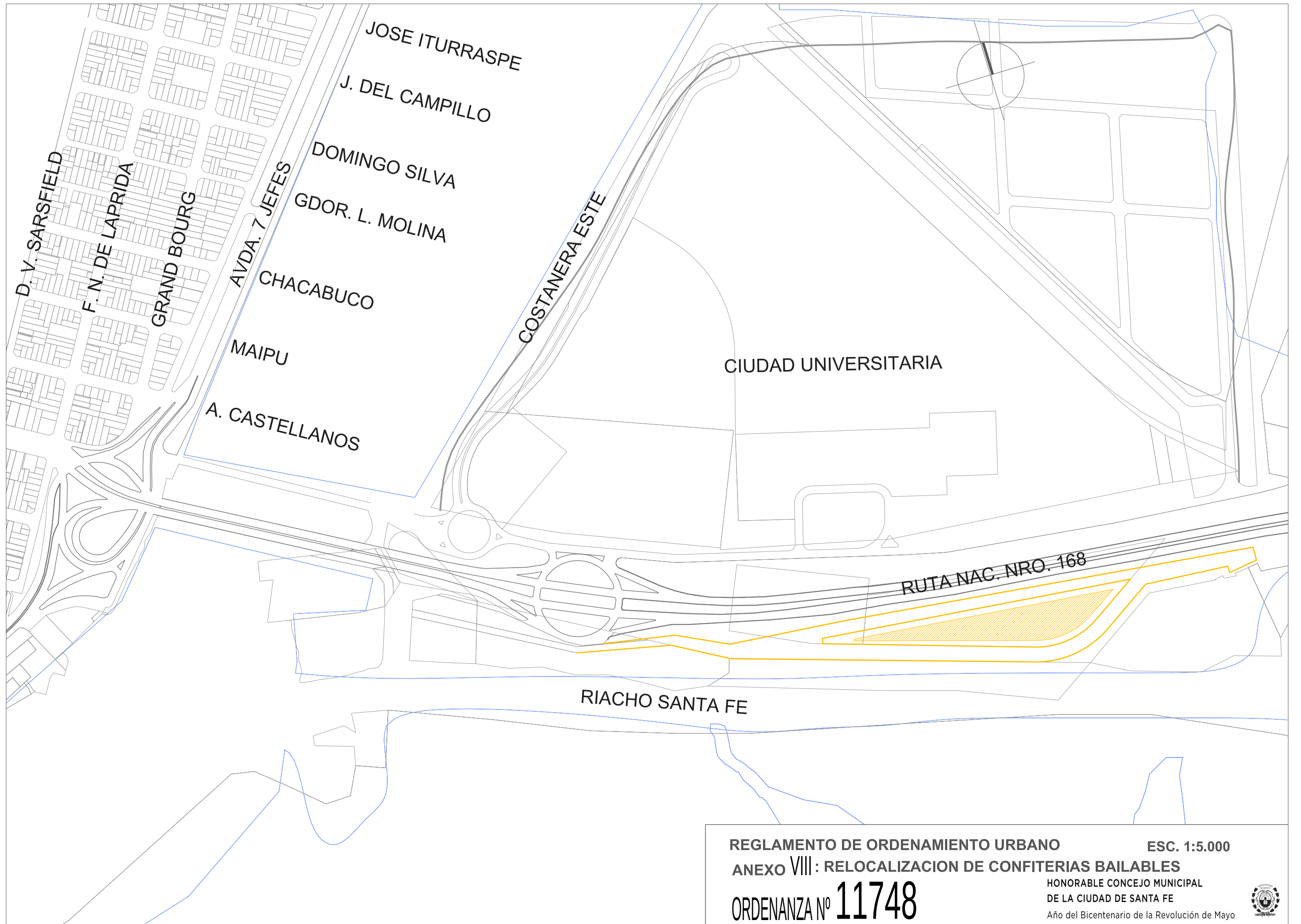
# ORDENANZA Nº 11748

## **ANEXO VIII**

---

### **PLANO RELOCALIZACIÓN DE CONFITERÍAS BAILABLES**





REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO URBANO

ESC. 1:5.000

ANEXO VIII : RELOCALIZACION DE CONFITERIAS BAILABLES

ORDENANZA Nº 11748

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo





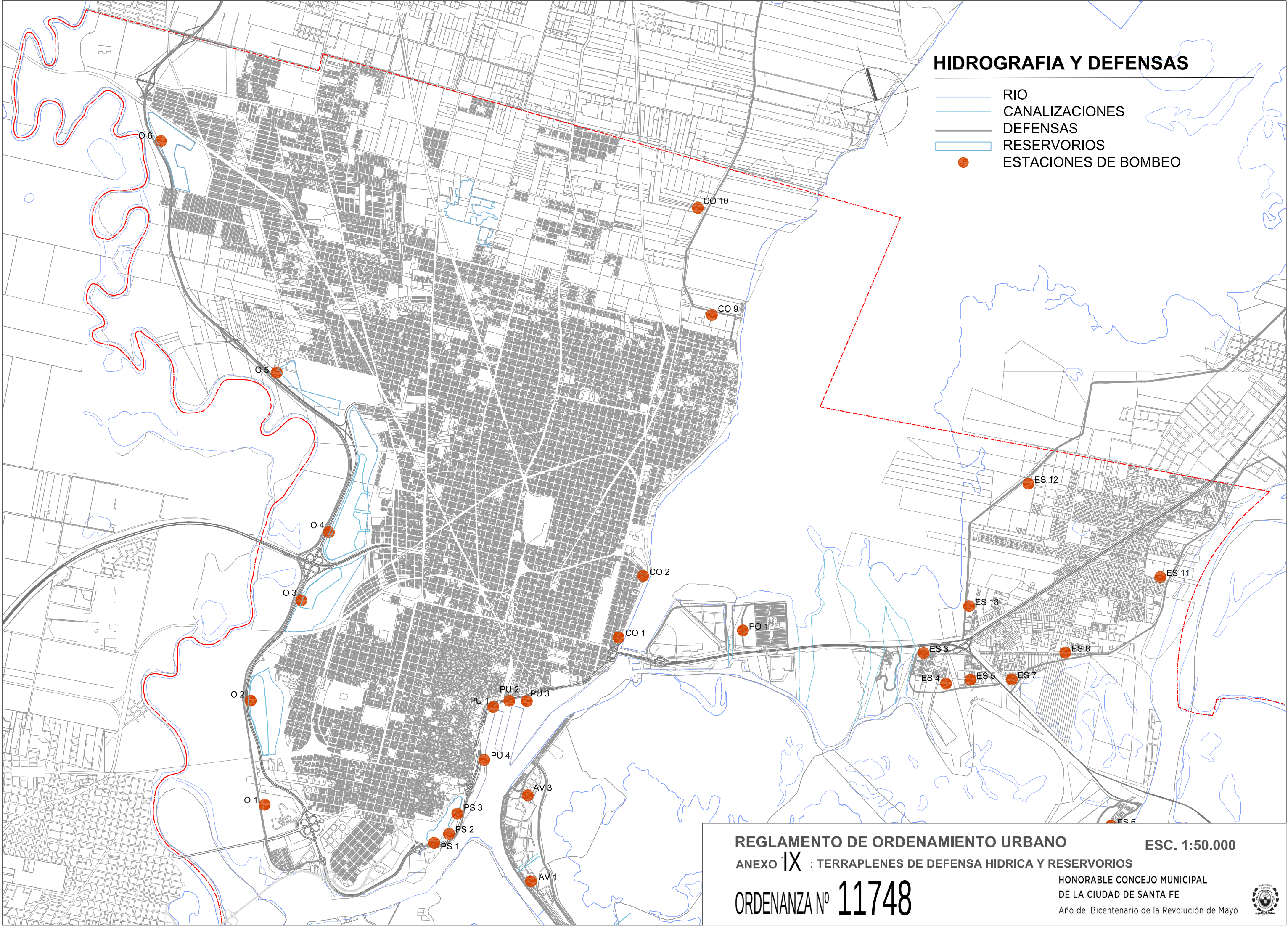
# ORDENANZA Nº **11748**

**ANEXO IX**

---

**PLANO TERRAPLENES DE DEFENSA HÍDRICA Y RESERVORIOS**





**REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO URBANO**  
**ANEXO IX : TERRAPLENES DE DEFENSA HIDRICA Y RESERVORIOS**

**ESC. 1:50.000**

**ORDENANZA Nº 11748**

**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA CIUDAD DE SANTA FE**  
Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo

