

ORDENANZA N° 12591

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

ORDENANZA

Art. 1º: Modifícase el artículo 76º de la Ordenanza N° 11.748 -Reglamento de Ordenamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 76º: DISTRITO R7 – 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 m² de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 20,00 m de frente y 800 m² de superficie.

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.

ORDENANZA N° 12591

- 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

- a) De frente: La edificación distará no menos de 5,00 m de la Línea Municipal. (Ver Gráfico N° 1).
- b) En los lotes de esquina con lados iguales o mayores a 20 m los retiros se efectuarán paralelamente a la Línea Municipal de ambas calles. En lotes en esquina con lados menores a 20 m se aplicará retiro de frente solo en el lado mayor (inc. f).
- c) 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).
- d) Se podrá edificar hasta un 30% en el sector de la superficie libre resultante de aplicar el retiro obligatorio, siempre que:

ORDENANZA Nº **12591**

- d.1) Se compense con un área libre de edificación de superficie igual o 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.
- d.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.
- d.3) La unión de las áreas libres de edificación sea sin solución de continuidad.
- d.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.
- d.5) La altura de la edificación que avance sobre la zona de retiro no deberá superar los 3,50 m de altura (Ver gráficos Nº 3 y 4).
- d.6) No se proyecten salientes fuera de la Línea Municipal.
- d.7) En lotes en esquina la compensación se aplicará tomando la longitud total de la líneas municipales y línea municipal de ochava.
- e) Laterales:
 - e.1) En lotes de ancho igual o mayor a 20 m se deberán dejar un retiro lateral de 3,50 m como mínimo de cada lado del lote, o un retiro lateral mínimo de 5 m en uno de sus lados.
 - e.2) En lotes de ancho inferior a 20 m se deberá dejar por lo menos un retiro lateral mínimo de 3,50 m en uno de sus lados.
 - e.3) En lotes en esquina no se exigirán retiros laterales
 - e.4) No se admitirá la compensación en retiros laterales.
 - e.5) Las medidas de los retiros laterales se tomarán a los ejes medianeros más próximos.
 - e.6) Se admitirán la ejecución de asadores, pérgolas y piscinas en

ORDENANZA Nº 12591

estos retiros.

f) 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 m (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 Nº 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, para el caso de construirse en mampostería u otro material opaco con la finalidad de incorporar ofendículas, no deberá tener más de 2,50 m (dos metros con cincuenta centímetros) de altura. La materialización que se proponga debe permitir el normal escurrimiento de las aguas de lluvia.

Se admitirá la colocación de rejas y vidrios o cristales de seguridad en el frente y ejes divisorios hasta una altura de 2,50 m. Asimismo se admitirá la colocación de alambrado como cerco perimetral, de acuerdo a la reglamentación que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal, según las pautas estipuladas en el Reglamento de Edificaciones

7) Veredas:

Se construirán en toda la longitud del frente del predio y acorde a los materiales y requisitos fijados por la Ordenanza Nº 7.279. En aquellas calles en las que no esté materializado el cordón público, no se exigirá la ejecución de la vereda, siempre que la superficie destinada a ella se encuentre nivelada, apisonada y desmalezada.

ORDENANZA Nº 12591

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 m² o del 10 % de la superficie de fachada.

b) Salientes de fachadas, pudiendo superar la Línea Municipal, con una superficie máxima de 2 m².

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

12) Se admitirá el uso de cubiertas de paja o de tierra cruda con vegetación superior en locales no habitables y la aplicación de técnicas constructivas que utilicen tierra cruda como material de construcción, siempre que las edificaciones resultantes cumplan con condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad y que estos materiales se utilicen retirados de los ejes divisorios entre predios.”

Art. 2º: Modifícase el artículo 77º de la Ordenanza Nº 11.748 -Reglamento de Ordenamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 77º: 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

ORDENANZA Nº 12591

interés mantener.

SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 12 m de frente y 300 m² de superficie.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

URBANIZACIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 12 m de frente y 300 m² 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

ORDENANZA Nº 12591

sobre Línea Municipal y entre medianeras.

En los lotes de esquina con lados iguales o mayores a 12 m los retiros se efectuarán paralelamente a la Línea Municipal de ambas calles.

En lotes con lados menores a 12 m se aplicará retiro de frente solo en el lado mayor.

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 (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 más 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.

En lotes en esquina la compensación se aplicará tomando la longitud total de las líneas municipales y línea municipal de ochava.

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,

ORDENANZA N° 12591

debiéndose cumplimentar con los requisitos determinados por el Reglamento de Edificaciones, (Ordenanza N° 7.279/76).

CERCOS:

Los cercos que se construyen en el frente y en los ejes divisorios desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación, para el caso de construirse en mampostería u otro material opaco con la finalidad de incorporar ofendículas, no deberá tener más de 2,50 m (dos metros con cincuenta centímetros) de altura. La materialización que se proponga debe permitir el normal escurrimiento de las aguas de lluvia.

Se admitirá la colocación de rejas y vidrios o cristales de seguridad en el frente y ejes divisorios hasta una altura de 2,50 m. Asimismo se admitirá la colocación de alambrado como cerco perimetral, de acuerdo a la reglamentación que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal, según las pautas estipuladas en el Reglamento de Edificaciones.

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 aquellas calles en las que no esté materializado el cordón público, no se exigirá la ejecución de la vereda, siempre que la superficie destinada a ella se encuentre nivelada, apisonada y desmalezada.

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.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

ORDENANZA N° 12591

Se admitirá el uso de cubiertas de paja o de tierra cruda con vegetación superior en locales no habitables y la aplicación de técnicas constructivas que utilicen tierra cruda como material de construcción, siempre que las edificaciones resultantes cumplan con condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad y que estos materiales se utilicen retirados de los ejes divisorios entre predios.”

Art. 3º: Modifícase el inc. c) al artículo 6.1.2. de la de la Ordenanza N° 7.279/76 – Reglamento de Edificaciones el que quedará redactado de la siguiente manera:

“c) Cercos en predios de los Distritos Colastiné y La Guardia:

En los Distritos de Colastiné y La Guardia se permitirá que los predios estén cercados con alambrado y también ejecutados con muros mampostería.”

Art. 4º: Procédase a la redacción del texto ordenado de las Ordenanza N° 7.279/76 - Reglamento de Edificaciones, y N° 11.748 –Reglamento de Ordenamiento Urbano.

Art. 5º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 29 de noviembre de 2018.-