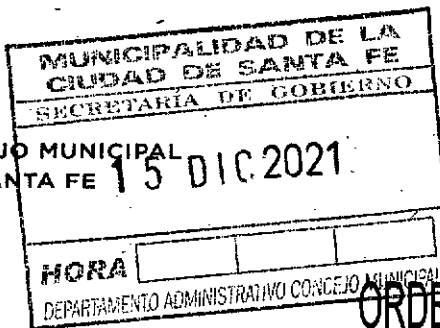


HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE 15 DIC. 2021



ORDENANZA N° 12803

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

ORDENANZA

Art. 1º: Modifícase el artículo 57º de la Ordenanza N° 11.748 - Distritos de Centralidad, con la incorporación de los Distritos C3a, C3b y C3c.

C3a - Centralidad en barrios en entornos particulares tipo I.

C3b - Centralidad en barrios en entornos particulares tipo II.

C3c - Centralidad en barrios con densidad media y actividades compatibles con valores ambientales y patrimoniales a preservar.

Art. 2º: Incorpórase el artículo 84º Bis a la Ordenanza N° 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 84º Bis: DISTRITO C3a - CENTRALIDAD EN BARRIOS EN ENTORNOS PARTICULARES TIPO I

CARÁCTER:

Zona central de configuración lineal o nodal, con admisibilidad de densidades media y alta, con restricción de alturas máximas, de características ambientales y paisajísticas a preservar, y destinadas a usos residenciales y terciarios compatibles de escala urbana y barrial.

LÍMITES:

1. Tramo calle Salvador del Carril: Parcelas frentistas a calle Salvador del Carril, desde Av. Aristóbulo del Valle hasta calle República de Siria.

SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 200,00 m² 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 150,00 m² excluida la superficie del pasillo en servidumbre de paso.

URBANIZACIONES:

MANIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

2021 - Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

MUNICIPALIDAD DE LA
CIUDAD DE SANTA FE
SECRETARÍA DE GOBIERNO

15-DIC-2021

MORA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL



ORDENANZA Nº 12803

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

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

FOS: 0,75

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:

FOT admitido: 3,0

FOT máximo: 5,4

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:

FIS: 0,90

ALTURA MAXIMA SEGÚN TIPO DE EDIFICIO:

Entre medianeras: 21,00 m o 7 niveles.

Semitorre: 30,00 m o 10 niveles.

Torre: 36,00 m o 12-niveles.

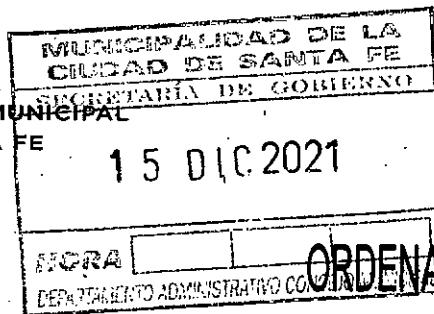
DISPOSICIONES PARTICULARES:

- 1) 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 9,00 m.
- 2) Retiros laterales: según tipología edilicia.
- 3) Retiro de fondo: según Línea de Frente Interno.
- 4) En caso de parcelas linderas frentistas a obras patrimoniales, los nuevos edificios, construcciones o mejoras, deben seguir los lineamientos indicados en el Código de Patrimonio Urbano Arquitectónico.
- 5) En las parcelas donde se proyecten edificios que no habiendo agotado el FOT alcancen la altura máxima establecida para cada tipología, esta se podrá incrementar en hasta 2 niveles siempre que los mismos sean destinados a cocheras y contemplen módulos para la movilidad sustentable. La resultante final nunca podrá exceder el FOT establecido para la parcela.



VERONICA MOLLESA
SECRETARÍA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



12803

6) En parcelas de superficie inferior a 180,00 m² se omite la aplicación del FOT y se establece una altura máxima edificable de 21,00 m o planta baja y 6 pisos superiores."

Art. 3º: Incorporase el artículo 84º Ter a la Ordenanza Nº 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 84º Ter: DISTRITO C3b – CENTRALIDAD EN BARRIOS EN ENTORNOS PARTICULARES TIPO II

CARÁCTER:

Zona central de configuración lineal o nodal, con admisibilidad de densidades media y alta, con restricción de alturas máximas, de características ambientales y paisajísticas a preservar, y destinadas a usos residenciales y terciarios compatibles de escala urbana y barrial.

LÍMITES:

1. Tramo Av. Galicia: Parcelas frentistas a Av. Galicia desde su intersección con calle Rivadavia hasta la traza de la Vía del FFCC Belgrano.

SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 200,00 m² 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 150,00 m² excluida la superficie del pasillo en servidumbre de paso.

URBANIZACIONES:

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

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

FOS: 0,75

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:

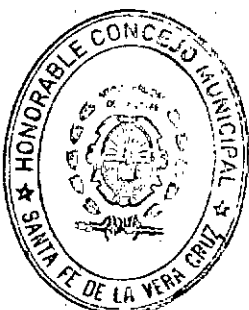
FOT admitido: 3,5

FOT máximo: 6,3

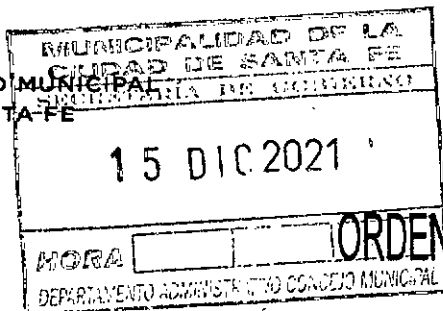
FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:

MARCELO MALLÉN
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZALEZ
Pres. a. e. e.
Honorable Concejo Municipal



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE



ORDENANZA N° 12803

FIS: 0,90

ALTURA MAXIMA SEGÚN TIPO DE EDIFICIO:

Entre medianeras: 21,00 m o 7 niveles.

Semitorre: 30,00 m o 10 niveles.

Torre: 54,00 m o 18 niveles.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

- 1) 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 9,00 m.
- 2) Retiros laterales: según tipología edilicia.
- 3) Retiro de fondo: según Línea de Frente Interno.
- 4) En caso de parcelas linderas frentistas a obras patrimoniales, los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben seguir los lineamientos indicados en el Código de Patrimonio Urbano Arquitectónico.
- 5) En las parcelas donde se proyecten edificios que no habiendo agotado el FOT alcancen la altura máxima establecida para cada tipología, esta se podrá incrementar en hasta 2 niveles siempre que los mismos sean destinados a cocheras y contemplen módulos para la movilidad sustentable. La resultante final nunca podrá exceder el FOT establecido para la parcela.
- 6) En parcelas de superficie inferior a 180,00 m² se omite la aplicación del FOT y se establece una altura máxima edificable de 21,00 m o planta baja y 6 pisos superiores."

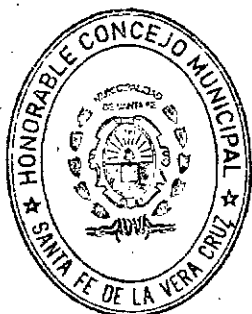
Art. 4º: Incorpórase el artículo 84º Quater a la Ordenanza N° 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 84º Quater: DISTRITO C3c – CENTRALIDAD EN BARRIOS CON DENSIDAD MEDIA Y ACTIVIDADES COMPATIBLES CON VALORES AMBIENTALES Y PATRIMONIALES A PRESERVAR.

CARÁCTER:

SECRETARÍA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Municipal

LEONOR GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
15 DIC 2021	
HORA	
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO	



ORDENANZA N° 12803

Zona central de configuración lineal con densidad media, restricciones de alturas máximas, de características ambientales a preservar, y destinadas a usos residenciales y terciarios compatibles de escala barrial.

LÍMITES:

- 1- Tramo calle J. J. Castelli: Parcelas frentistas a calle J.J. Castelli desde su intersección con calle Rivadavia hasta la traza de la vía del FFCC Belgrano.
- 2- Tramo calle Milenio de Polonia: Parcelas frentistas a calle Milenio de Polonia, desde Av. Aristóbulo del Valle hasta calle 9 de Julio.
- 3- Tramo calle Salvador del Carril: Parcelas frentistas a calle Salvador del Carril, desde República de Siria hasta Dr. D. Vélez Sarsfield.

SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: 10,00 m de frente y 200,00 m² 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 150,00 m² excluida la superficie del pasillo en servidumbre de paso.

URBANIZACIONES:

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

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

FOS: 0,75

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:

FOT admitido: 2,00

FOT máximo: 3,60

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:

FIS: 0,90

ALTURA MÁXIMA SEGÚN TIPO DE EDIFICIO:

Entre medianeras: 15,00 m o 5 niveles.

Semitorre: 18,00 m o 6 niveles.



AGUSTAS MULLEN
SECRETARÍA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE	
SECRETARÍA DE GOBIERNO	
15 DIC 2021	
HORA	
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL	



ORDENANZA Nº **12803**

Torre: 21,00 m o 7 niveles.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

- 1) 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 9,00 m.
- 2) Retiros laterales: según tipología edilicia.
- 3) Retiro de fondo: según Línea de Frente Interno.
- 4) En caso de parcelas linderas frentistas a obras patrimoniales, los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben seguir los lineamientos indicados en el Código de Patrimonio Urbano Arquitectónico.
- 5) En parcelas de superficie inferior a 180,00 m² se omite la aplicación del FOT y se establece una altura máxima edificable de 15 m o planta baja y 4 pisos superiores."

Art. 5º: En relación a los usos se deja expresamente aclarado que se mantendrán los usos admitidos para el Distrito de Zonificación C3, hoy vigente.

Art. 6º: Modifícase el Anexo 1 DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN de la Ordenanza Nº 11.748, conforme al plano adjunto Anexo 1.

Art. 7º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 06 de diciembre de 2021.-

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal



LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

Expte. CO-0062-01325322-4 (ORDENANZA) adjuntos CO-1005-01496651-9 (NI) - DE-0809-01514990-9 (NI) - CO-0783-01325402-4 (NI) - DE-0809-01542222-3 (NI) - CO-0062-01749364-4 (NI) - CO-0062-01680453-6 (PC) - CO-0062-01687488-5 (PC).

PROMULGADA POR DECRETO N°: Tocda
FECHA: 30-12-2021
DEPARTAMENTO LEGISLACIÓN MUNICIPAL