



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

00010

DECRETO – SEC. DE DESARROLLO URBANO Y GESTIÓN HÍDRICA - AÑO 2025 - N°

SANTA FE DE LA VERA CRUZ, 14 FEB 2025

VISTO:

٤٣٢

El Documento DE-1489-02014537-1 (NI) y las Ordenanzas N° 11.748 y 13.003, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza N° 13.003 introduce modificaciones en diversos artículos de la Ordenanza N° 11.748 –Reglamento de Ordenamiento Urbano.

Que, a los fines la operatividad de la norma y de su correcta interpretación y aplicación, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, elevan el proyecto de reglamentación de los artículos 29 inc. b), 69, 101 y Anexo X de la Ordenanza N° 11.748, todo ello conforme los lineamientos expuestos en la misma y considerando la importancia de los objetivos perseguidos.

Que, conforme lo señalado por las áreas técnicas, resulta necesario unificar criterios a fin de brindar mayor certeza y previsibilidad en la normal tramitación de los procedimientos correspondientes.

Que, este Departamento Ejecutivo Municipal se encuentra facultado para emitir el presente acto administrativo en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 41° inc. 5 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2.756.

Por ello;

EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ
DECRETA:

Art. 1° Apruébase la reglamentación del artículo 69 la Ordenanza N° 11.748, que como Anexo I se adjunta y forma parte de la presente.

Art. 2° Apruébase la reglamentación de la Sexta Parte – Convenios Urbanísticos - Convenios de Plusvalía Urbana (CPU), de la Ordenanza N° 11.748, que como Anexo II se adjunta y forma parte de la presente.

Art. 3° Apruébase el Gráfico 1 para la aplicación del Incremento de FOT por edificación en parcelas con frente a avenidas o espacios verdes, establecido en el Art. 29°, inc. b) de la Ordenanza N° 11.748, que como Anexo III se adjunta y forma parte de la presente.



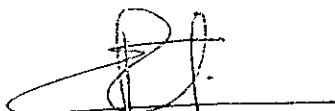
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

DECRETO – SEC. DE DESARROLLO URBANO Y GESTIÓN HÍDRICA - AÑO 2025 - N°

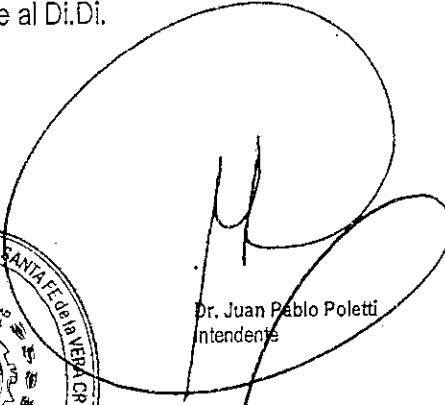
00010

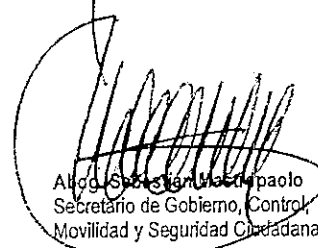
Art. 4°: Apruébase la reglamentación del Anexo X de la Ordenanza N° 11.748, que como Anexo IV se adjunta y forma parte de la presente.

Art. 5°: Regístrese, publíquese en el B.E.M y dése al Di.Di.


Arq. Eduardo Rudi
Secretario de Desarrollo Urbano
y Gestión Hídrica




Dr. Juan Pablo Poletti
Intendente


Altd. Sebastian Macripaolo
Secretario de Gobierno, Control,
Movilidad y Seguridad Ciudadana


ES CORIA
NADIA ALVAREZ OPORTO
Directora Legislación y MEU
Subrogante



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

DECRETO - SEC. DE DESARROLLO URBANO Y GESTIÓN HÍDRICA - AÑO 2025 -

00010

ANEXO I

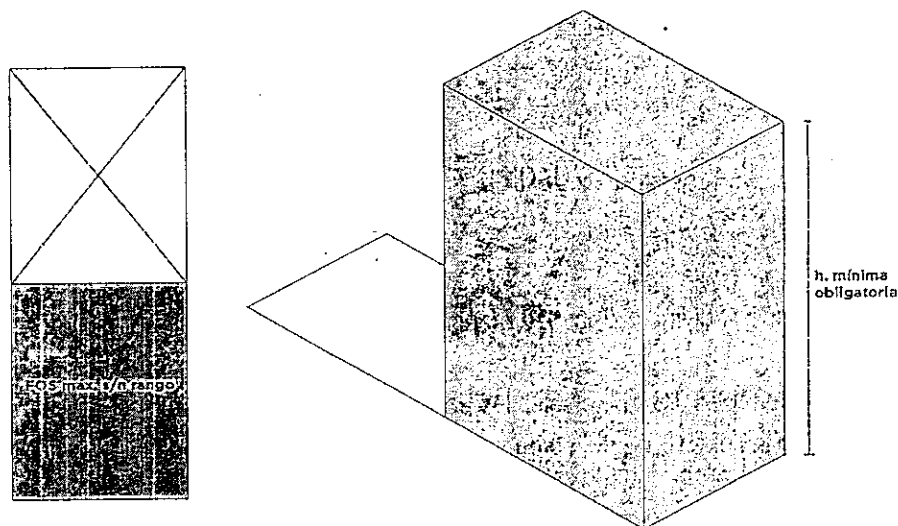
Art. 69 - DISTRITO R 1a - RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CON EXIGENCIA DE ALTURA MÍNIMA -
Disposiciones Particulares:

1) RETIROS:

1.c) En cuanto al retiro de fondo del lote, deberá estarse a las disposiciones del Art. 58° - Línea de Frente Interno, de la Ordenanza N° 12.783.

2) ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: A los efectos del cálculo de FOT se deberá multiplicar los m2 de FOS por la cantidad de pisos mínimos, según rango de lotes indicados en tabla.

Gráfico Ejemplo Cálculo de FOT:





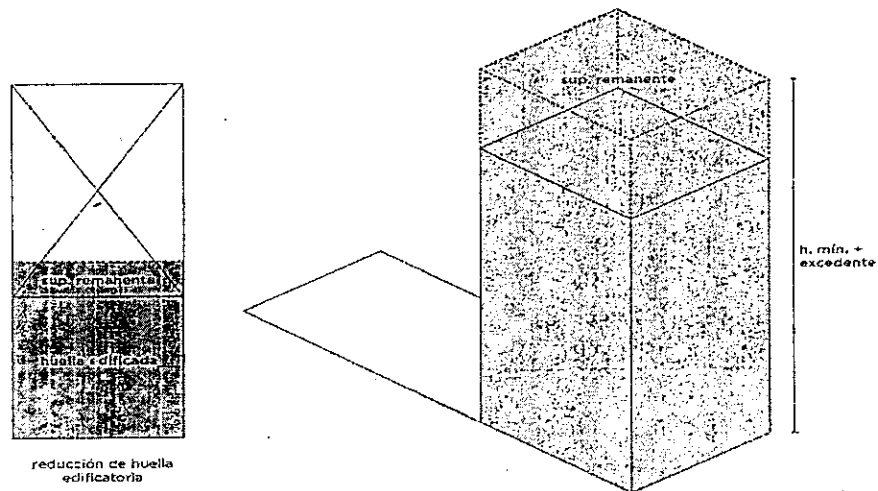
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

DECRETO – SEC. DE DESARROLLO URBANO Y GESTIÓN HÍDRICA - AÑO 2025 - Nº

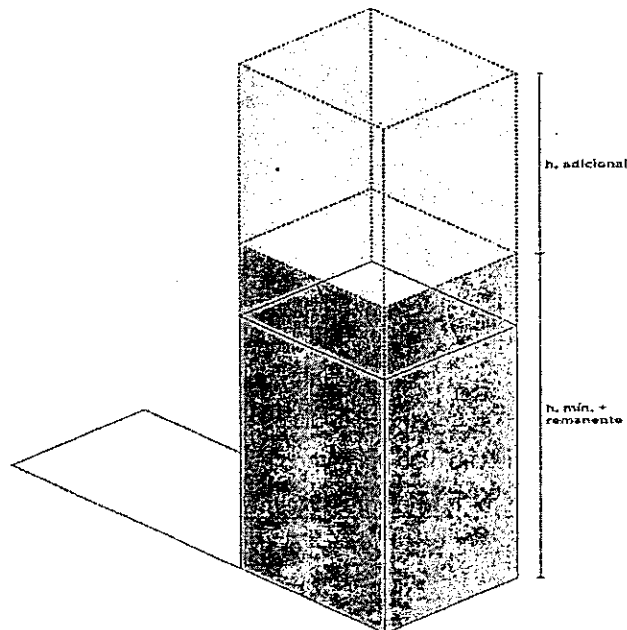
00010

En los casos en los que no se haya alcanzado la totalidad de FOT, dentro de la altura mínima obligatoria, se podrá incrementar la altura hasta agotar su potencial edificatorio.

Gráfico Ejemplo incremento por agotamiento de FOT:



Para los rangos que admiten mayor altura adicional, se podrá acceder a la misma a través de la adopción de estrategias ambientales o celebración de convenios de plusvalía urbana. La misma se adicionará luego de haber alcanzado la totalidad de FOT. Gráfico ejemplo FOT total + incrementos:





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

DECRETO – SEC. DE DESARROLLO URBANO Y GESTIÓN HÍDRICA - AÑO 2025 - N°

00010

ANEXO II

Art. 101: CONVENIO DE PLUSVALÍA URBANA. CÁLCULO:

A los efectos de la fórmula a aplicar para el cálculo del monto del C.P.U., se considerará el rango de escala edilicia establecida en el artículo 13 de la Ordenanza N° 12.783 – Código de Habitabilidad. Por otra parte, se considerará el FOT admitido en cada distrito adicionando las superficies no computables para FOT.

Finalmente, se utilizará el último valor del costo de la construcción publicado por el Instituto Provincial de Estadística y Censos (variable "IPEC") previo a la firma del convenio.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

DECRETO – SEC. DE DESARROLLO URBANO Y GESTIÓN HÍDRICA - AÑO 2025 - Nº

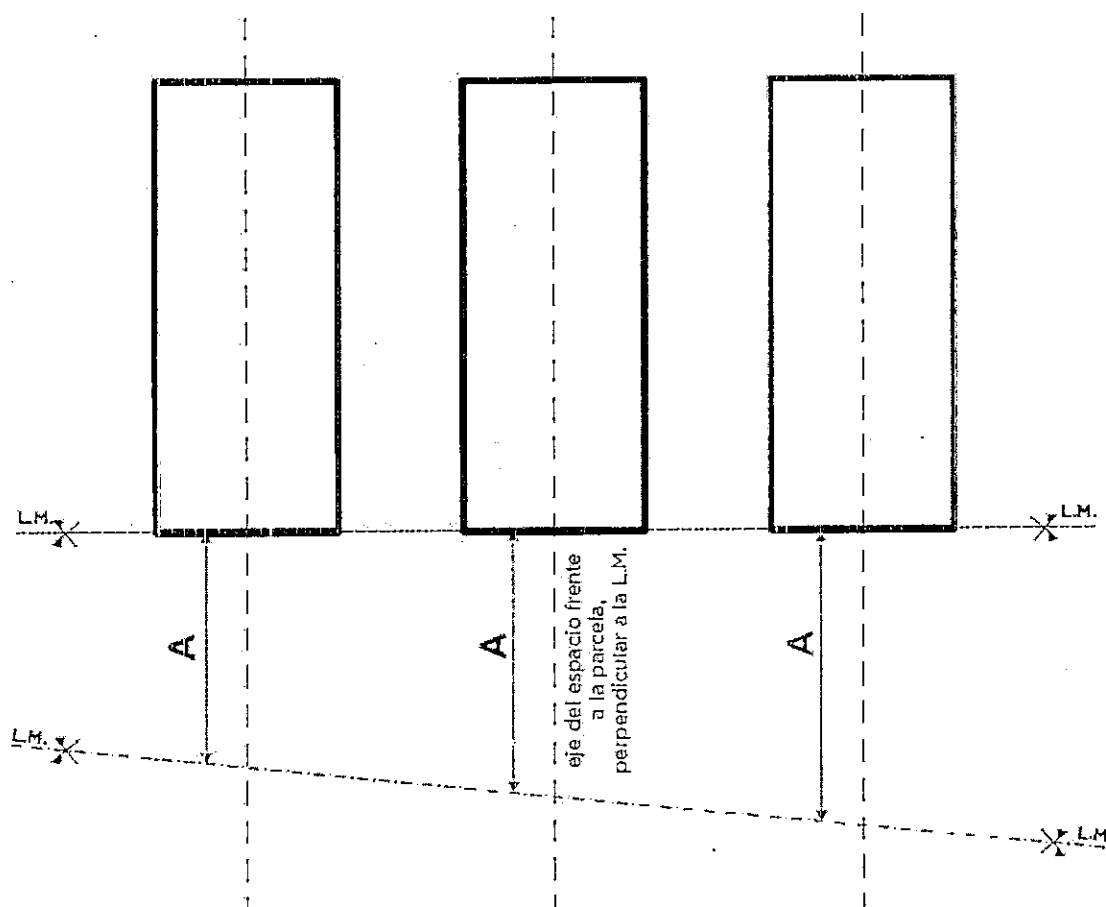
00010

ANEXO III

Artículo 29º: INCREMENTO DE FOT

b) POR EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON FRENTE A AVENIDAS O ESPACIOS VERDES.

Gráfico ejemplo para el cálculo del ancho de calles:





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ

DECRETO – SEC. DE DESARROLLO URBANO Y GESTIÓN HÍDRICA - AÑO 2025 - Nº

00010

ANEXO IV

Anexo X - ESTRATEGIAS AMBIENTALES

Ítem 2: Se admitirán locales con entepiso bajo las condiciones dispuestas en la Ordenanza N° 12.783, Art. 86° inciso e). La superficie del entepiso no computará para FOT.

El lado mínimo de 2.40 metros del local, deberá estar vinculado a la vía pública ofreciendo permeabilidad visual (vidriera).

Ítem 3: A los efectos de la accesibilidad y la permeabilidad visual, la reubicación de la S.I.U. en el frente de la parcela se admitirá hasta un nivel máximo de + 0.50 metros con respecto al nivel de vereda.

No se permitirá la interrupción del S.I.U. con instalaciones y/o construcciones de empresas proveedoras de servicios, ni por otro elemento constructivo fijo. Sólo se admitirán elementos removibles, accesos vehiculares y la senda peatonal enfrentada al acceso principal del inmueble.

Ítem 4: Si se optare por utilizar las estrategias del Ítem 3, no podrá computarse esa misma superficie para el incremento de FOT establecido en éste ítem.

Ítem 5: Cuando en un mismo edificio se dispongan viviendas combinadas con otros destinos, a los efectos de aplicar los incrementos listados en los incisos "5.a" o "5.b", corresponderá considerar el uso predominante (más del 60% de la cantidad de metros cuadrados construidos).

Ítem 9: Se excluye de la alimentación de espacios comunes, la demanda que corresponde a los ascensores, montacoches, rampas móviles y demás medios de elevación mecánicos.