



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

ORDENANZA N° 11069

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

ORDENANZA

Art. 5º: Ténganse presentes los lineamientos centrales y las conclusiones del Master Plan promovido por el Ente Administrador Puerto Santa Fe, que resulta de interés para el desarrollo urbano del Municipio, y sobre la base del cual se establecen los criterios de zonificación contenidos en la presente.

Art. 6º: Apruébese la siguiente modificación del Reglamento de Zonificación, Ordenanza N° 8.813/86, referida al Distrito EE - Equipamiento Especial, correspondiente al Puerto de Santa Fe, acorde al desarrollo del Master Plan promovido por el Ente Administrador Puerto Santa Fe.

Art. 7º: Créase el Distrito CP - CIUDAD PUERTO: denominado "Puerto Preciso", cuya delimitación se establece en el plano que se adjunta como [Anexo I](#), incorporándose a ese efecto al Reglamento de Zonificación, Ordenanza 8.813/86, Capítulo 5, "DE LOS DISTRITOS", acápite 5.1.12: "DISTRITO CIUDAD PUERTO CP"

Art. 8º: Incorpórase al Reglamento de Zonificación, en el Capítulo 5, Acápite 5.2.0. como última parte, la siguiente categorización y regulación para el Distrito CP- Ciudad Puerto:

"DISTRITO CP - CIUDAD PUERTO: DENOMINADO PUERTO PRECISO"

CARACTER:

Zona ubicada en los terrenos fiscales del Puerto de Santa Fe destinada a localizar sectores con usos urbanos diversificados, regulados en el Capítulo



ORDENANZA N° 11069

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.

LIMITES:

Según plano de zonificación, [Anexo I](#).

REQUISITOS PARA LA AUTORIZACION DEL EMPRENDIMIENTO:

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

- a) El Ente Administrador Puerto 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 pública vehicular, peatonal, áreas para estacionamiento y para carga y descarga, deslinde de áreas libres y edificadas, indicadores urbanos (FOT, F.O.S., altura de edificación), retiros, cercos, áreas libres, parquización, forestación, preservación de los valores paisajísticos y patrimoniales acorde a la Ordenanza N° 10.115/96, y los aspectos referidos a la accesibilidad pública (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 presentarse ante la autoridad competente de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, adjuntando como ampliación de la documentación: un informe sobre la integración



ORDENANZA N° 11069

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.

SECTORIZACION DEL DISTRITO:

A los fines del ordenamiento urbanístico del distrito, se establecen los sectores delimitados según los planos contenidos en el [Anexo I](#) que forma parte de la presente, cuya enunciación general es la siguiente:

- SECTOR CP1** Parque Urbano y Equipamiento Comercial.
Zona a: Parque Urbano y Equipamiento Comercial Especial.
Zona b: Área de Protección Ambiental.
- SECTOR CP2** Equipamiento Deportivo.
- SECTOR CP3** Área de Empresas.
Zona a: Equipamiento Industrial Especial.
Zona b: Sector de Pequeña y Mediana Empresa.
- SECTOR CP4** Equipamiento Administrativo y Comercial.



ORDENANZA N° **11069**

Zona a: Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial.

Zona b: Equipamiento Administrativo.

Zona c: Oficinas Comerciales y Equipamiento Comercial.

SECTOR CP5 Residencial, Equipamiento Comercial Deportivo y Hotelero.

SECTOR CP6 Equipamiento Comercial Cultural, Recreativo y esparcimiento.

Art. 5º: Establécese la siguiente categorización y regulación para los sectores del Distrito CP enunciado en el artículo precedente:

SECTOR CP1 – PARQUE URBANO Y EQUIPAMIENTO COMERCIAL

CARACTERIZACION GENERAL DEL SECTOR:

Área destinada a la localización de equipamientos comerciales y de servicios de carácter especial con rubros específicos e instalaciones particularizadas con espacio verde público con parquización de carácter urbano.

Entre lo usos principales se pueden mencionar:

- Actividades Comerciales de carácter especial, en locales de ubicación particularizada.
- Actividades complementarias al uso de parque de índole recreativo, y afines al carácter del sector.

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

- Zona a: Parque Urbano y Equipamiento Comercial especial
- Zona b: Área de Protección Ambiental.



ORDENANZA N° 11069

Zona a - Parque urbano y equipamiento comercial especial

CARACTER:

Destinada a espacio verde público con parqueización y locales comerciales y de servicios de implantación y arquitectura particularizada de hasta 2500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados) de superficie cubierta total.

DELIMITACION:

Según plano de referencia, [Anexo II.](#)

USOS:

- Locales comerciales y servicios minoristas, con excepción de supermercados, hipermercados y megamercados.
- Salón de exposiciones.
- Estación de servicio para el automotor y el transporte, en el extremo noreste de esta zona .

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 URBANISTICOS:

F.O.S. : 30% sobre el total del sector.

FOT: 1

Altura Máxima: 9 m

Zona b - Area de Protección Ambiental

CARACTER:

Destinada a espacio verde con parqueización como fuelle ambiental al uso existente portuario.

DELIMITACION:



ORDENANZA N° 11069

Según plano de referencia, [Anexo II](#).

USOS:

Parque protección ambiental con usos restringidos sobre superficie libre, para estacionamiento vehicular.

SECTOR CP2 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-

CARACTER:

Área destinada a la implantación de equipamiento deportivo a escala regional de deportes náuticos, deportes en general y actividades recreativas.

DELIMITACION:

Según plano de referencia, [Anexo III](#).

USOS:

- Actividades deportivas.
- Guardería Náutica
- Venta de artículos deportivos y náuticos.
- Locales gastronómicos.
- Actividades recreativas
- Casas de fiestas y eventos
- Actividades reguladas por Ordenanza N° 9.139 y modificatorias.
- Actividades complementarias a los usos principales.

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 URBANISTICOS:

F.O.S. : 40% sobre el total del área.



ORDENANZA N° 11069

FOT: 1,5

Altura Máxima: 9 m

SECTOR CP3 - AREA DE EMPRESAS

CARACTERIZACION GENERAL DEL SECTOR

Área en donde se mantienen los usos comerciales e industriales pre-existentes y se relocalizan diversas actividades que, a la fecha de sanción de la presente, se encuentran localizadas dentro del distrito CP y radicación de comercios mayoristas.

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

- Zona a: Equipamiento industrial especial.
- Zona b: Sector de Pequeña y Mediana Empresa.

Zona a - Equipamiento industrial especial -

CARACTER:

Área destinada a la regulación de los usos preexistentes en la zona.

DELIMITACION:

Según plano de referencia, [Anexo IV](#)

USOS:

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

INDICADORES URBANISTICOS:

F.O.S. : actual más un 10%

FOT : actual más un 10%

Altura Máxima: existente más tres metros.



ORDENANZA N° 11069

Zona b - Sector de Pequeña y Mediana Empresa

CARACTER:

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.

DELIMITACION:

Según plano de referencia, [Anexo IV](#)

USOS:

- Usos preexistentes.
- Relocalización de usos que, a la fecha de sanción de la presente, 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 URBANISTICOS:

F.O.S. : 40%, sobre el total del sector.

FOT: 2

Altura Máxima: 9 m

SECTOR CP4 - EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL

CARACTERIZACION GENERAL DEL SECTOR:

El área prevé la localización de oficinas comerciales, y de administración pública con locales comerciales anexos de carácter complementario.



ORDENANZA N° 11069

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

- Zona a: Oficinas administrativas, profesionales y equipamiento comercial
- Zona b: Equipamiento Administrativo
- Zona c: Oficinas Comerciales, profesionales y equipamiento Comerciales

Zona a - Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial

CARACTER:

Área destinada a la localización de edificios de oficinas, con comercio complementario y actividades gastronómicas.

DELIMITACION:

Según plano de referencia, [Anexo V](#)

USOS:

- Oficinas públicas y privadas, administrativas, comerciales y profesionales.
- Locales comerciales y servicios minoristas, con excepción 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, sin su ampliación, toda vez que los mismos realicen su actividad bajo las normas vigentes.

INDICADORES URBANISTICOS:

F.O.S. : 40%, sobre el total del sector.

FOT: 2

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



ORDENANZA N° 11069

Zona b - Equipamiento Administrativo

CARACTER:

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.

DELIMITACION:

Según plano de referencia, [Anexo V](#)

USOS:

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

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 URBANISTICOS:

F.O.S. : 30%, sobre el total del sector.

FOT: 1,5

Altura Máxima: Según altura del silo existente en el Sector CP6, más salas de máquinas y servicios.

Zona c - Oficinas Comerciales y Equipamiento Comercial

CARACTER:

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.

DELIMITACION:



ORDENANZA N° 11069

Según plano de referencia, [Anexo V](#)

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 servicio 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 URBANISTICOS:

F.O.S. : 40%, sobre el total del sector.

FOT: 2

Altura Máxima: en basamento 9.00 m Edificio de perímetro libre: 36 m

SECTOR CP 5 - RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y HOTELERO

CARACTER:

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.

DELIMITACION:

Según plano de referencia, [Anexo VI](#)

USOS:



ORDENANZA N° 11069

- 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.
- Usos del edificio de valor patrimonial: residencia, oficinas, hotel, centro cultural, museo 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 URBANISTICOS:

F.O.S. : 40%, sobre el total del área.

FOT: 2

Altura Máxima: 36 m

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

SECTOR CP6 - EQUIPAMIENTO CULTURAL, RECREATIVO Y ESPARCIMIENTO

CARACTER:



ORDENANZA Nº **11069**

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

DELIMITACION:

Según plano de referencia, [Anexo VII](#)

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.
- Actividades reguladas según Ordenanza Nº 9.139 y sus modificatorias.
- 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 URBANISTICOS:

F.O.S. : 50%, sobre el total del área.

FOT: 1,5



ORDENANZA N° 11069

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

Art. 6º: La zona no afectada mediante la zonificación que se aprueba por la presente, conforme al plano que se adjunta como [Anexo I](#), se mantendrá como EE (Equipamiento Especial), afectada a la actividad portuaria en sus distintas modalidades y a la localización de usos y actividades complementarias y de apoyo a las actividades principales.

Art. 7º: Incorpórase al Reglamento de Zonificación, en el Capítulo 4 – Del Uso del Suelo -al Cuadro de Usos según Distrito, la columna correspondiente al Distrito CP –CIUDAD PUERTO - con una referencia a pie de página que indique que los usos se encuentran regulados en el Capítulo 5 –De los Distritos – acápite 5.2.0, conjuntamente con la categorización y regulación para dicho Distrito.

Art. 8º: Dispónese la adecuación del Plano de Zonificación referido en el capítulo 5 acápite 5.2.0 (Ordenanza 8.813 y modificatorias) acorde a lo indicado en los planos que como Anexos forman parte de la presente Ordenanza.

Art. 9º: El Departamento Ejecutivo Municipal realizará el ordenamiento del texto del Reglamento de Zonificación (Ordenanza N° 8.813 y modificatorias) acorde a las modificaciones dispuestos por la presente Ordenanza.

Art. 10º: El Ente Administrador Puerto Santa Fe deberá reservar un mínimo del 40% (cuarenta por ciento) del total del Distrito CP, para ser destinados a calles, veredas, ciclovías, paseos costaneros, estacionamientos, parques, plazas o uso abierto a la circulación en general, o cualquier otro espacio libre sin ocupación, que se estimen pertinente para lograr la mejor calidad del espacio común.

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 **11069**

Art. 11º: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal las gestiones pertinentes al efecto de garantizar la conformación de un espacio de interrelación y articulación entre la Municipalidad de Santa Fe, el Ente Administrador Puerto Santa Fe, con el objeto de:

- a) Colaborar en todas las acciones, medidas, proyectos e iniciativas que se desarrollen como consecuencia de la implementación del Master Plan.
- b) Formular sugerencias, observaciones, y opiniones tanto al Ejecutivo Municipal y sus áreas técnicas y al Concejo Municipal, como al Ente Administrador Puerto Santa Fe, gerenciadorees del Master Plan, inversores y usuarios del Distrito.
- c) Monitorear el cumplimiento de los objetivos del Master Plan y las acciones que en su consecuencia se implementen.
- d) Facilitar el cumplimiento de los trámites municipales necesarios para la construcción, autorización y habilitación de los emprendimientos.
- e) Propiciar que en los procedimientos de selección se adopten criterios de publicidad y concurso público entre interesados, como así también de trato preferente e incentivos a la radicación de empresas locales.

Art. 12º: Los aspectos derivados de la situación dominial o catastral del predio, así como a los acuerdos a los que se comprometa el Ente Administrador Puerto Santa Fe con emprendedores públicos y/o privados, serán de exclusiva responsabilidad del Ente Administrador Puerto Santa Fe, y/o del titular del dominio del inmueble.

Art. 13º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

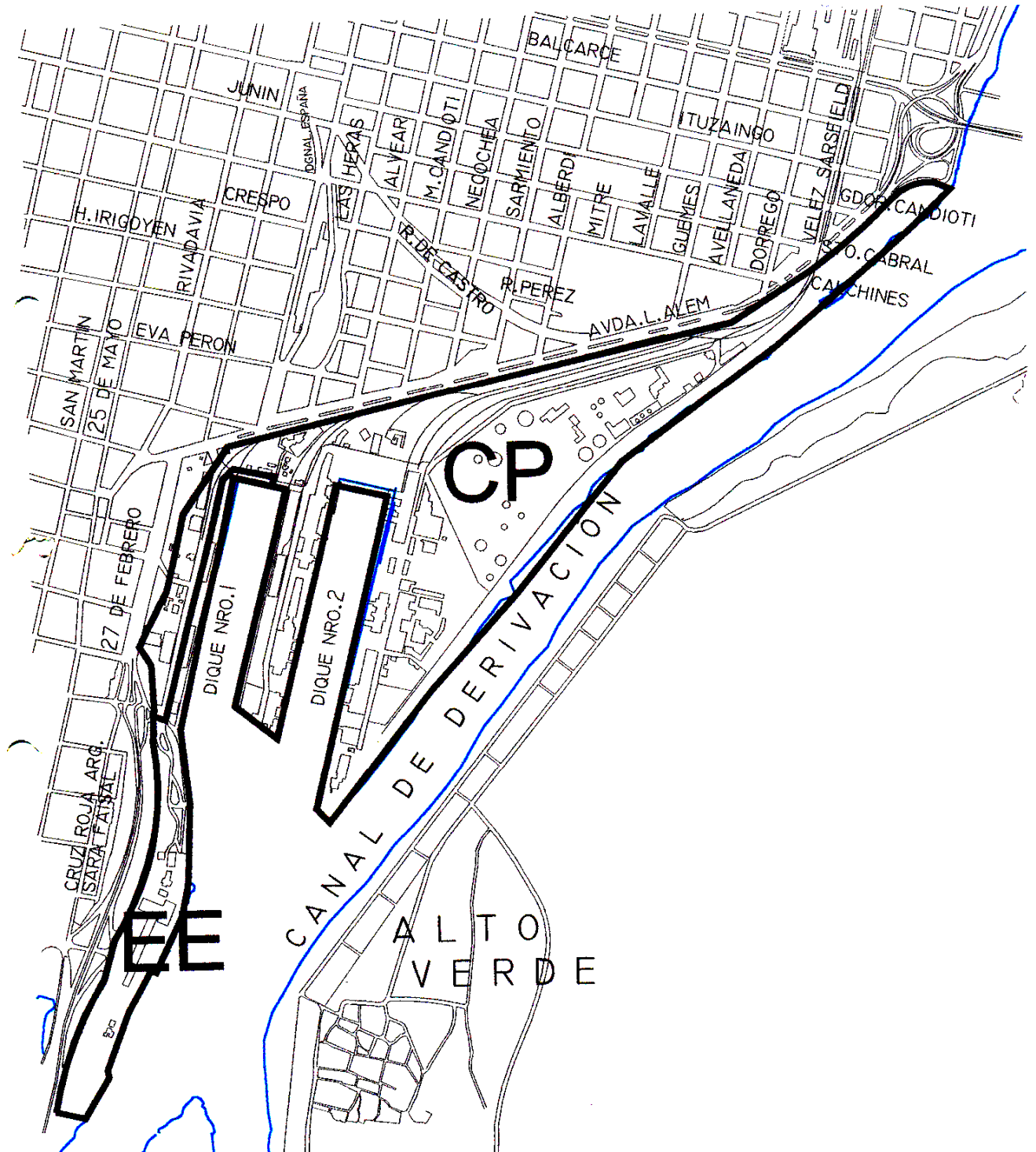
SALA DE SESIONES, 6 de agosto de 2.004.-

Presidente: Proc. Rubén Gabriel Mehauod

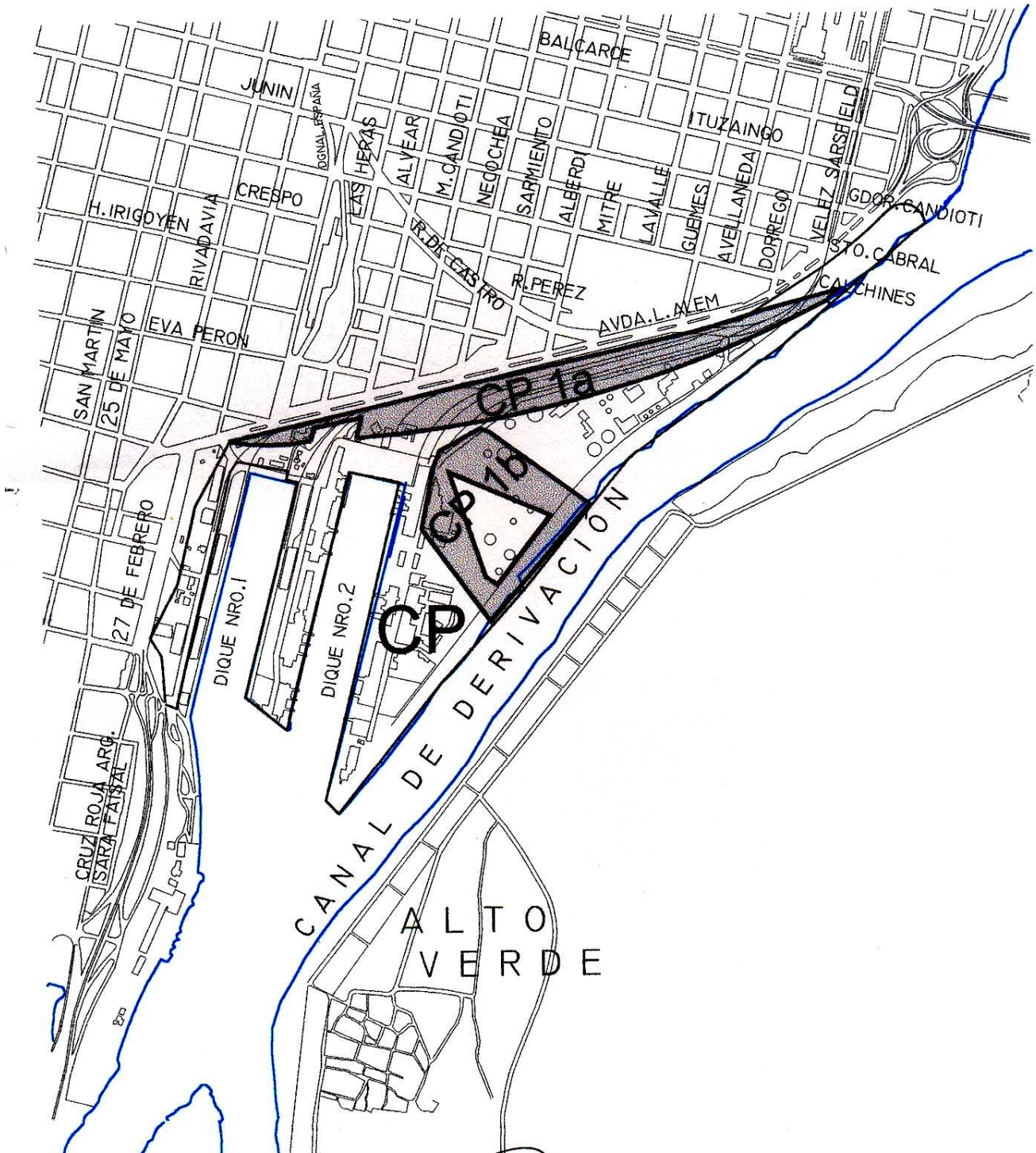
Secretario Legislativo: Sr. Pascual A. Recchia

ANEXO I

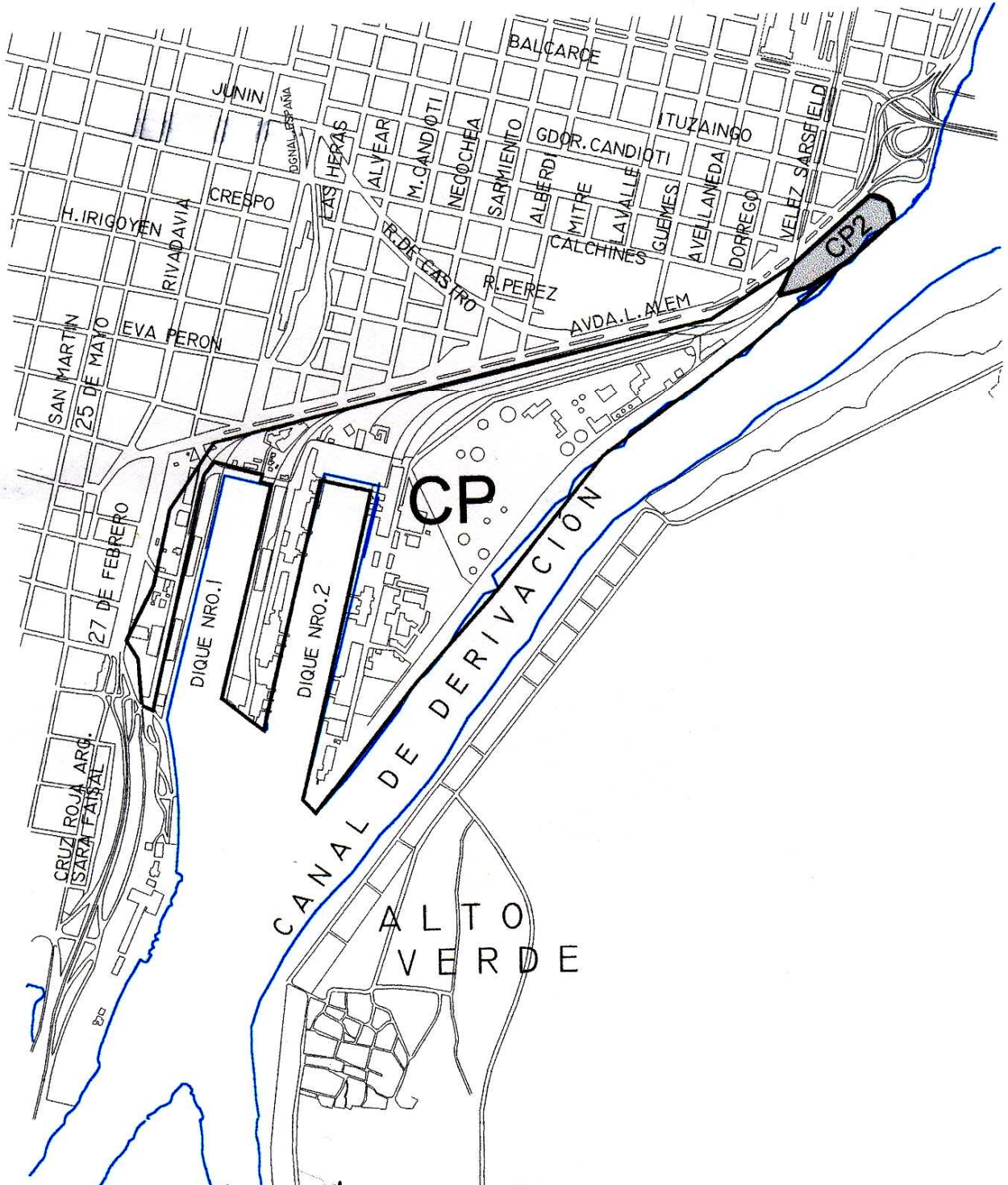
DISTRITO CP – CIUDAD PUERTO



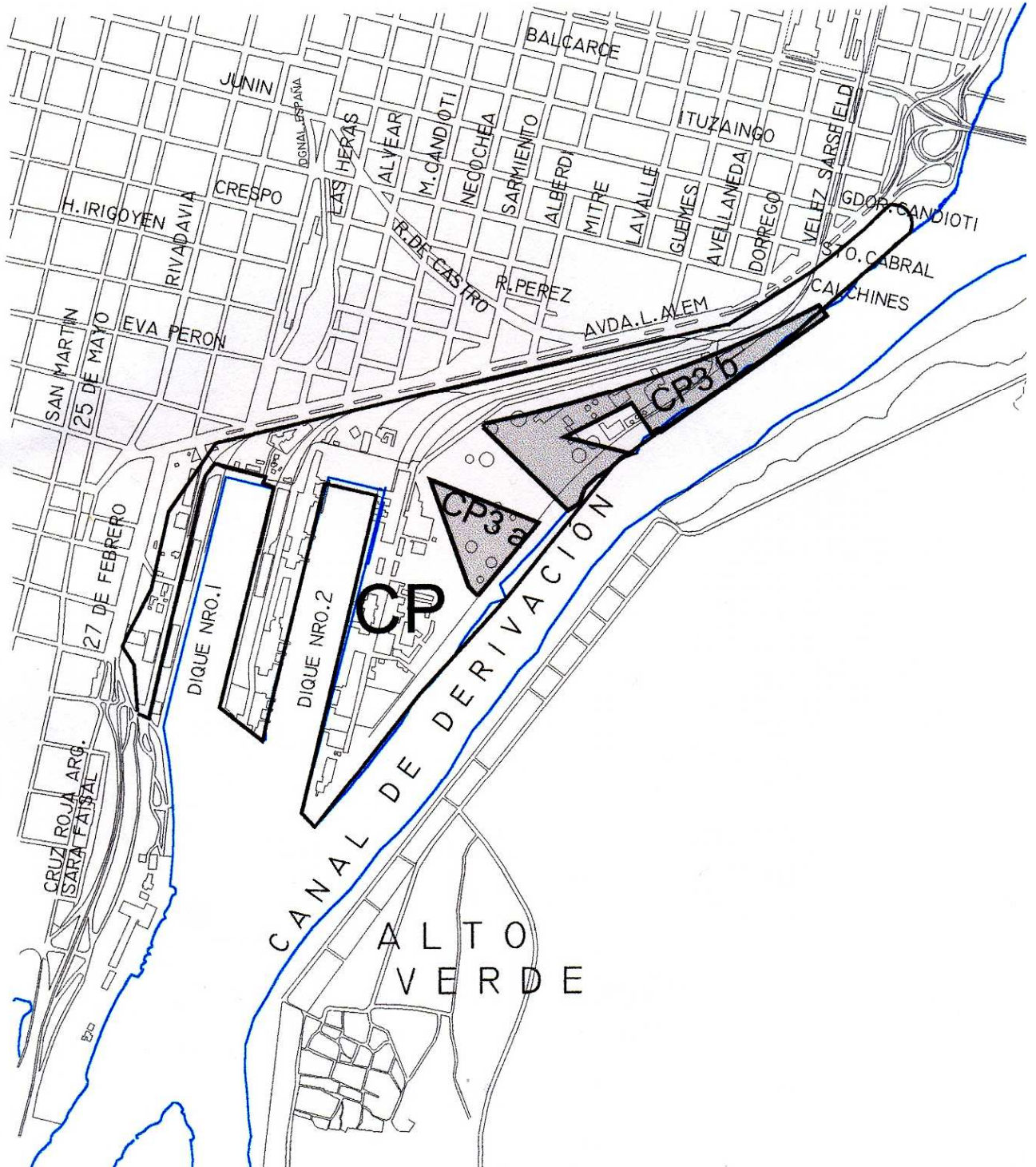
ANEXO II
DISTRITO CP
SECTOR CP1a Y SECTOR CP1b



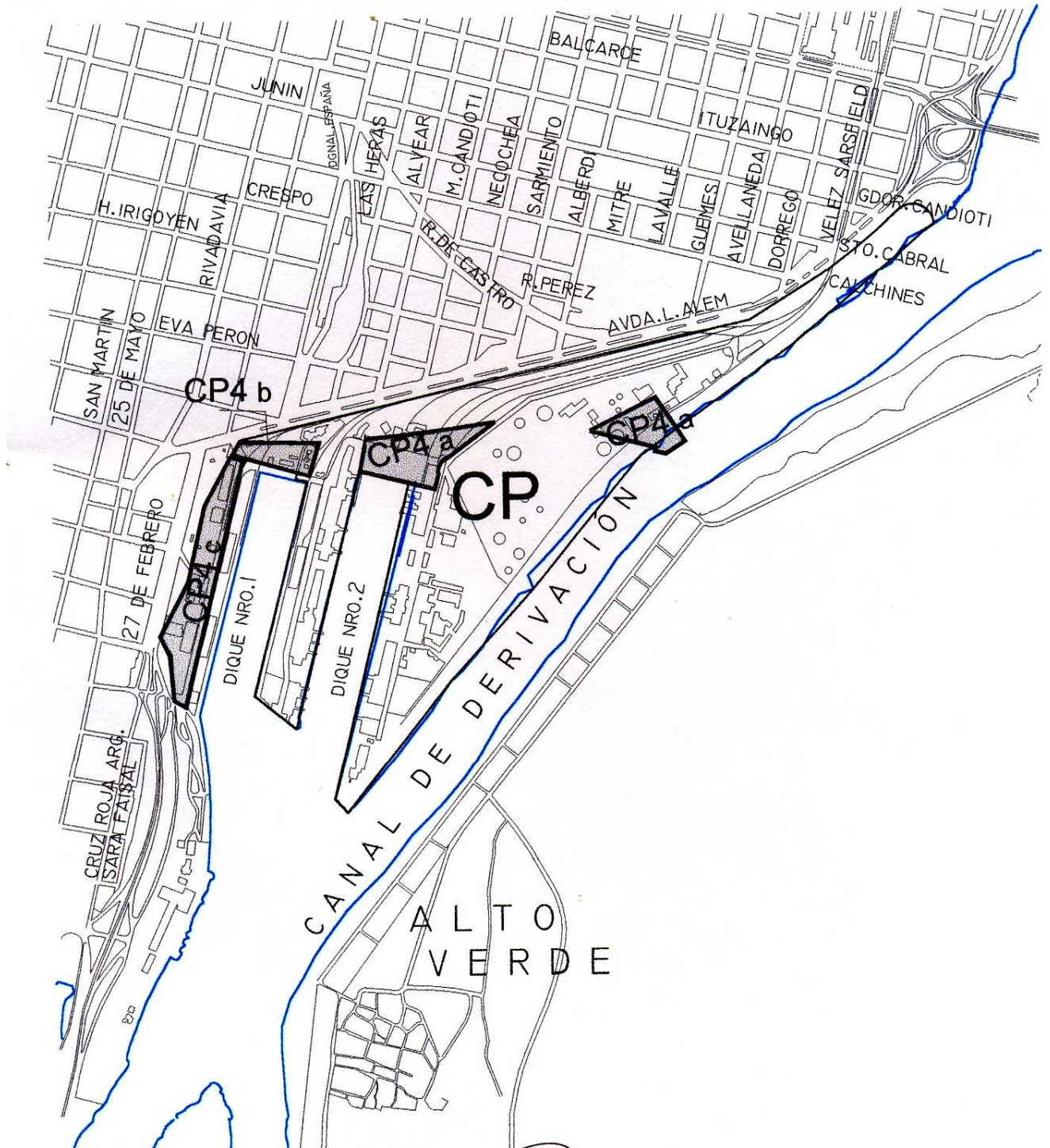
ANEXO III
DISTRITO CP
SECTOR CP2



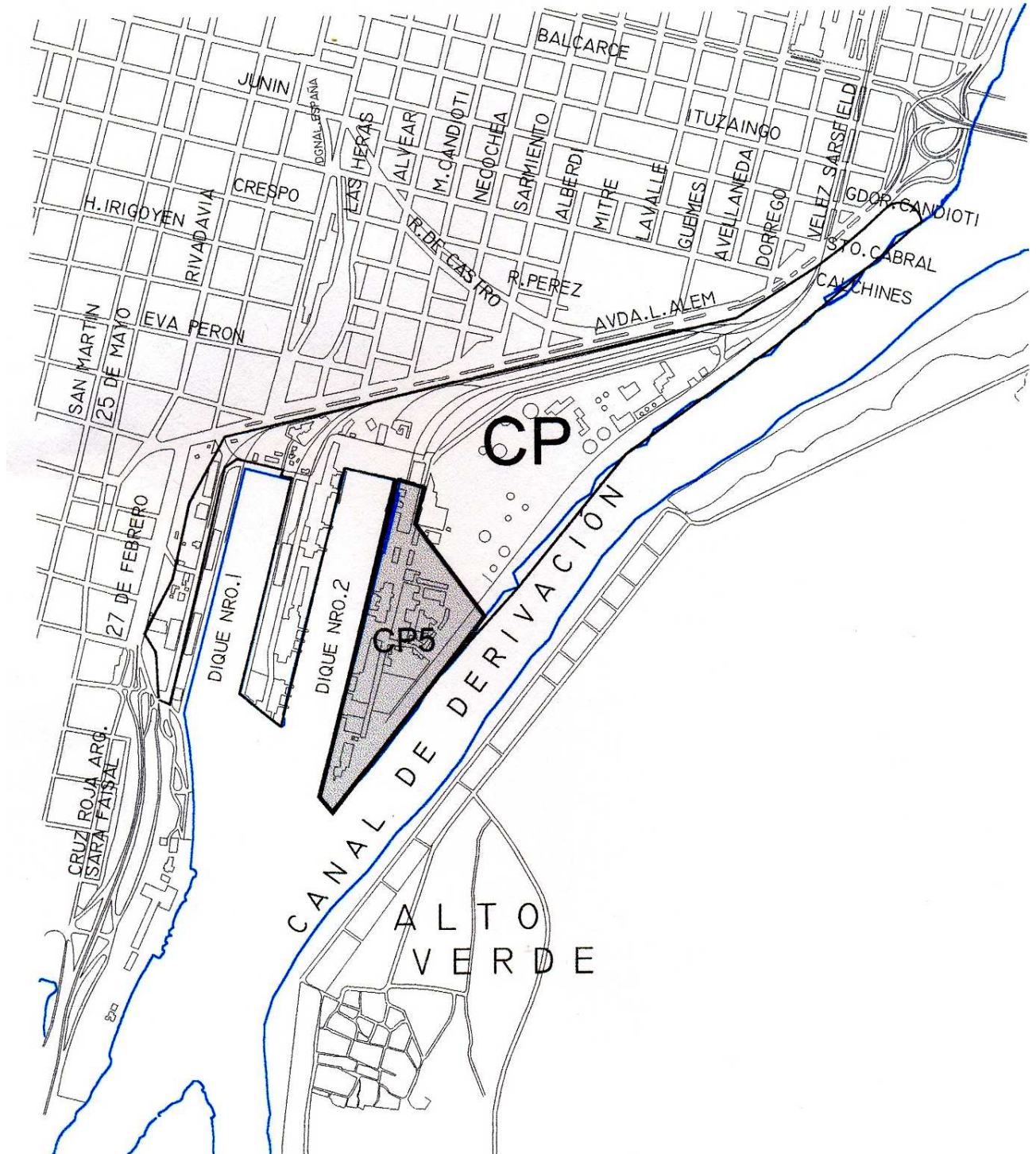
ANEXO IV
DISTRITO CP
SECTOR CP3a Y CP3b



ANEXO V
DISTRITO CP
SECTOR CP4a, SECTOR CP4b Y SECTOR CP4c



ANEXO VI
DISTRITO CP
SECTOR CP5



ORDENANZA Nº 11069

ANEXO VII DISTRITO CP SECTOR CP6

