



## Proyecto de Ordenanza para modificación al Reglamento de Ordenamiento Urbano (Ordenanza N° 11.748).

### Consideraciones CAUPSF D1

Analizado el documento elevado como reforma del ROU correspondiente al Mensaje 28-202 se observa que propone una serie de modificaciones a la ordenanza N° 11748. Las mismas refieren fundamentalmente a incrementos de FOT y se aplica a todos los distritos residenciales, comerciales y equipamiento general (R1, R2, R3, R4, R5bis), RE, C1, C2, C2a, C2b, C2b Freyre, C2c, C3, C3a, C3b, y E1 (Equipamiento). Del mismo se verifican modificaciones de los actuales incrementos:

Art 29 ord 11748	Actual	Propuesta
a. por disminución en la ocupación del suelo	Máx 10 %	Eliminado
b. Ancho de parcela mayor a 10 m	1% por metro hasta 25%	1% por metro hasta 10%
c. por construcción de edificios de perímetro libre	30%	30% (estrategia ambiental)
d. por construcción de edificios de semiperímetro libre	15%	10% (estrategia ambiental)
e. Parcela con frente a avenidas	$I\% = (A/2 - 10) \times 1\%$ incremento max 15%	$I\% = (A/2 - 10) \times 1\%$ incremento max 10%
f. por cocheras reglamentarias	hasta 10%	Eliminado
g. por el tratamiento de cubiertas con terrazas verdes o cubiertas naturadas intensivas	hasta 4%	hasta 4% (infraestructura verde)

### Art 30

Incremento máximo 80 % se modifica **60%** (sin celebración de convenios de plusvalía urbana) y hasta **90%** con convenios de plusvalía urbana.



#### CONSIDERACIONES:

- a. Conforme al material puesto a disposición por la Subsecretaría de Planeamiento urbano la Municipalidad de Santa Fe, se deja constancia de que para emitir una opinión fundada sobre el proyecto de referencia consideramos indispensable contar con una evaluación previa de cómo hoy funcionan estos indicadores y de sus efectos a partir de variables básicas como: modelos resultantes de la aplicación de la misma, capacidad portante de las redes (diámetro de caños de cloaca, agua, transformadores de energía disponibles) y de la infraestructura (sección de la calle, vereda y arbolado), proximidad a equipamientos, asoleamiento y en general capacidad portante de las manzanas bajo criterios de calidad ambiental admisible. Sin embargo, y atendiendo a la información con la que hoy contamos se realizan las observaciones que a continuación se exponen:
- b. Los incrementos por estrategias ambientales corresponden a un enfoque superador y el colegio en sus comisiones ha venido trabajando para que sea posible, por lo que el CAUPSF D1 coincide con esa incorporación. En tal sentido entiende que las estrategias ambientales contribuirán a la mejora de la calidad ambiental pero recomienda su evaluación y control una vez implementadas.
- c. Por otra parte sucede que es posible llegar a un incremento importante del FOT (aproximadamente en un 50%) sin aplicar ninguna de las nuevas estrategias ambientales, quedando un porcentaje reducido disponible para ellos.
- d. La reducción al 60% del incremento máximo de FOT actual del 80%, pero con posibilidad de llegar hasta el 90% con CPU, amplía la brecha entre pequeños y medianos desarrolladores en relación a los de mayor escala que pueden hacer frente a los costos de los convenios. Se sugiere considerar esta diferencia.
- e. En la modificación de la altura máxima de R1a, la altura máxima pasa de 66 m a 156 m, lo que significa que corresponde a 1 vez y media la medida de las manzanas del centro histórico y el doble de las de barrio Candiotti. Esto produce, una ruptura del tejido que no generará sino problemas ambientales y litigios jurídicos de no mediar una conciliación entre las alturas construibles y el proyecto edilicio en función de sus efectos sobre el entorno inmediato. Ver Art. 103 Excepciones, art. 5
- f. Es necesaria la modelación del resultado final de los incrementos ya existentes y los nuevos propuestos ya que los indicadores actuales del ROU dependen de la medida del lote, su implantación y de las decisiones tipológicas adoptadas, a los que se sumarían las modificaciones propuestas. Es por eso que se generan grandes interrupciones en el tejido urbano que benefician a los lotes más grandes pero perjudican notablemente a los lotes pequeños linderos así como a los que se encuentran en distritos aledaños. Esos emprendimientos medianos conforman las obras más dinamizadoras de la renovación urbana en distritos consolidados. Las grandes diferencias antes mencionadas generan perjuicios notables en la calidad de vida de sus usuarios y/o propietarios, contradictorios con la igualdad de derechos (sol, privacidad, etc).
- g. En caso de que el municipio no pueda establecer con antelación el impacto urbano de la nueva construcción, este puede presentarse como parte del estudio del proyecto bajo la figura de impacto urbano. En tal sentido, el CAUPSF D1 pone a disposición la posibilidad de interactuar con el municipio para la definición de los parámetros a considerar.
- h. Se sugiere que estas modificaciones se apliquen ajustadas por áreas y distritos, no de forma generalizada, con un modelo espacial previo que contemple su impacto y que

- interactúe a su vez con las demás ordenanzas vigentes (como base, ordenanzas referidas a patrimonio y construcción edilicia)
- i. En relación a la Celebración de Convenios de Plusvalía Urbana (CPU) deberá estar subordinada a las consideraciones de los ítems f y g del presente escrito.
  - j. En referencia al Art y 6°. “Créase el Fondo Especial de Desarrollo Urbano”, se destaca la importancia de anticipar el destino de la plusvalía como modo de garantizar la transparencia y la posibilidad de control del mismo. Se recomienda destinar un porcentaje de la plusvalía al sector donde se localiza la obra sujeta al CPU, previo estudio del caso.
  - k. Se sugiere iniciar un proceso de revisión completa de la actual Ordenanza N° 11748, transcurrida ya casi una década y media de su sanción en el año 2010.

## ANEXO

### DISTRITO R 1 – RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (Artículo 68)

FOS = 0,85

FOT admitido = 3,5

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

FIS = 0,85

### DISTRITO R 1 a - RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CON EXIGENCIA DE ALTURA MÍNIMA (Artículo 69)

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

FOT variable según rangos de superficies de los lotes. (máximo 66 m) o 22 pisos

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

FIS = 0,85

# ORDENANZA N° 11748

RANGO DE LOTE SEGÚN SUPERFICIE			FOS SEGÚN RANGO	ALTURA MINIMA OBLIGATORIA		MAYOR ALTURA ADICIONAL		ALTURA TOTAL	
Nº	MÍNIMO m2	MÁXIMO m2		M	Nº DE PISOS (INDICATIVO)	m	Nº DE PISOS (INDICATIVO)	M	Nº DE PISOS (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

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

FOS = 0,85

FOT admitido = 2,5.

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

FIS = 0,85

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

FOS = 0,50

FOT admitido = 1.



FOT máximo = 1,80 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en 3.4.0).  
FIS = 0,75

DISTRITO: R 4 – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON CARACTERÍSTICAS DE BARRIO JARDÍN

FOS = 0,50

FOT admitido = 1

FOT máximo = 1

FIS = 0,85

DISTRITO R5 bis – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN ÁREA DE PARQUE DEL NORTE

FOS = 0,6

FOT = 1

FOT máximo = 1,8 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en artículo 29º)

FIS = 0,85

DISTRITO RE - RESIDENCIAL ESPECIAL DE DENSIDAD MIXTA EN ÁREAS EN CONSOLIDACIÓN

FOS = 0,85

FOT admitido = 1.

FOT máximo = 1,8 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en el artículo 29º).

FIS = 0,85

DISTRITO C 1 – CENTRALIDAD EN SUBAREA MICROCENTRO (Artículo 79)

FOS = 0,85.

FOT admitido = 3.

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

FIS = 0,90

DISTRITO C 2 – CENTRALIDAD EN SUBÁREA MACROCENTRO (Artículo 80)

FOS = 0,85.

FOT admitido = 3.

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

FIS = 0,90

DISTRITO C 2a – CENTRALIDAD EN ENTORNOS PARTICULARES (Artículo 81)

FOS = 0,85.

FOT admitido = 3,5.

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

FIS = 0,90

DISTRITO C 2b – CENTRALIDAD EN CORREDORES VIALES PRINCIPALES TIPO I (Artículo 82)

FOS = 0,85.

FOT admitido = 3,0

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

FIS = 0,90

DISTRITO C 2b – FREYRE (Artículo 82 Bis)

FOS = 0,85.

FOT admitido = 3,5.

FOT máximo = 6,3 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en el artículo 29º).

FIS = 0,90



DISTRITO C 2c – CENTRALIDAD EN CORREDORES VIALES PRINCIPALES TIPO II

FOS = 0,85.

FOT admitido = 3,0.

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

FIS = 0,90

DISTRITO C 3 – CENTRALIDAD EN BARRIOS

FOS = 0,75.

FOT admitido = 1,0

FOT máximo = 1,8

FIS = 0,90

C3A: NO SE ENCUENTRAN INCORPORADOS AL TEXTO DEL ROU QUE HOY SE ENCUENTRA EN LA PÁGINA DEL MUNICIPIO

C3B: NO SE ENCUENTRAN INCORPORADOS AL TEXTO DEL ROU QUE HOY SE ENCUENTRA EN LA PÁGINA DEL MUNICIPIO

<https://santafeciudad.gov.ar/wp-content/uploads/2020/07/Reglamento-de-Ordenamiento-Urbano-Ordenanza-11748-actualizada.pdf>

DISTRITO E1 - EQUIPAMIENTO GENERAL (Artículo 85)

FOT admitido = 2,5.

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