



ORDENANZA N° 11748

Artículo 95: DISTRITO CP - CIUDAD PUERTO DENOMINADO PUERTO PRECISO

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

LÍMITES:

Según Plano de Distritos de Zonificación.

REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO:

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

a) El Ente Administrador del Puerto de 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 vehicular, peatonal, áreas para estacionamiento y para carga y descarga, deslinde de áreas libres y edificadas, indicadores urbanos (FOT, FOS, altura de edificación), retiros, cercos, áreas libres, parquización, forestación, preservación de los valores paisajísticos y patrimoniales acorde a la Ordenanza N° 10115/96, y los aspectos referidos a la accesibilidad (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 presentar ante las autoridades competentes de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, adjuntando como ampliación de la documentación: un informe sobre la integración 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.

SECTORIZACIÓN DEL DISTRITO:

A los fines del ordenamiento urbanístico del Distrito, se establecen los sectores delimitados según los planos contenidos en el Plano de Distritos de Zonificación que



ORDENANZA Nº 11748

forma parte de la presente, cuya enunciación general es la siguiente:

SECTOR CP 1 - Equipamiento Comercial

Zona A: Equipamiento Comercial.

Zona B: Área de Protección Ambiental.

SECTOR CP 2 - Equipamiento Cultural y Deportivo

SECTOR CP 3 - Área de Empresas

Sector de Pequeña y Mediana Empresa.

SECTOR CP 4 - Equipamiento Administrativo y Comercial

Zona A: Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial minorista.

Zona B: Equipamiento Administrativo y Comercial.

Zona C: Oficinas Administrativas y comerciales. Equipamiento Comercial minorista. Industria preexistente.

SECTOR CP 5 – Residencial. Equipamiento Comercial, Deportivo y Hotelero

SECTOR CP 6 - Equipamiento Comercial Cultural, Recreativo y Esparcimiento

Establécese la siguiente categorización y regulación para los sectores del Distrito CP enunciado en el párrafo precedente:

SECTOR CP 1 - EQUIPAMIENTO COMERCIAL

CARÁCTER: Área destinada a la localización de equipamientos comerciales, de servicios, oficinas y banco, con restricción de edificación (espacio libre) dentro de cada parcela concesionada de 5,00 m (cinco metros) de distancia del eje divisorio de la parcela en ambos laterales (este-oeste).

Entre lo usos principales se pueden mencionar:

- Actividades Comerciales y de servicios.
- Oficinas
- Banco
- Actividades culturales, museo.

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

Zona A: Equipamiento Comercial

Zona B: Área de Protección Ambiental

Zona A Equipamiento comercial

CARÁCTER: Destinada a locales comerciales y de servicios, oficinas y banco con restricción de edificación (espacio libre) dentro de cada parcela concesionada de 5,00 m (cinco metros) de distancia del eje divisorio de la parcela en ambos laterales (este oeste).



ORDENANZA Nº 11748

DELIMITACIÓN: Según Plano de Distritos de Zonificación

USOS:

- Locales comerciales y servicios, con excepción de supermercados, hipermercados y megamercados.
- Salón de exposiciones.
- Actividades culturales, museo.
- Estación de servicio para el automotor y el transporte, en el extremo noreste de la zona A.

En todos los casos los usos serán de bajo o mediano impacto ambiental en cuanto su actividad y de edificación 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 URBANÍSTICOS:

FOS = 0,40 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 1

Zona B Área de Protección Ambiental

CARÁCTER: Destinada a espacio verde con parquización como fuelle ambiental al uso existente portuario.

DELIMITACIÓN: Según Plano de Distritos de Zonificación.

USOS: Parque protección ambiental con usos restringidos sobre superficie libre, para estacionamiento vehicular y actividades de recreación al aire libre.

SECTOR CP 2 - EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DEPORTIVO

CARÁCTER: Área destinada a la implantación de equipamiento cultural, deportivo y recreativo a escala regional de deportes náuticos y en general, actividades recreativas compatibles, y usuarios preexistentes.

DELIMITACIÓN: Según Plano de Distritos de Zonificación.

USOS:

- Actividades deportivas.
- Guardería Náutica
- Venta de artículos deportivos y náuticos.
- Locales gastronómicos.
- Actividades recreativas
- Casas de fiestas y eventos



ORDENANZA N° 11748

- Centro cultural y de exposición, museo.

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 URBANÍSTICOS:

FOS = 0,40, considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 1,5

SECTOR CP 3 - ÁREA DE EMPRESAS

CARÁCTER: Área en donde se mantienen los usos comerciales e industriales preexistentes y se relocalizan diversas actividades que se encuentran ubicadas dentro del Distrito CP y radicación de comercios mayoristas.

DELIMITACIÓN: Según Plano de Distritos de Zonificación.

USOS:

- Usos preexistentes.
- Relocalización de usos que 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 URBANÍSTICOS:

FOS = 0,40, considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 2

SECTOR CP 4 – EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL

CARÁCTER: Área en donde se mantienen los usos preexistentes y, además, destinada a la relocalización de los usos existentes en la zona portuaria, radicación de comercio mayorista y la localización de oficinas comerciales, de administración pública con locales comerciales anexos de carácter complementario.

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

Zona A: Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial minorista.

Zona B: Equipamiento Administrativo y Comercial.

Zona C: Oficinas Administrativas y comerciales. Equipamiento Comercial minorista. Industria preexistente.



ORDENANZA Nº 11748

Zona A: Oficinas Administrativas y Equipamiento Comercial

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

DELIMITACIÓN: Según Plano de Distritos de Zonificación.

USOS:

- Usos preexistentes, relocalización de los usos existentes en la zona portuaria y radicación de comercio mayorista
- Oficinas públicas y privadas, administrativas, comerciales y profesionales.
Locales comerciales, gastronómicos y de servicios, con excepción de 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, toda vez que los mismos realicen su actividad bajo las normas vigentes.

INDICADORES URBANÍSTICOS:

FOS = 0,40 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 2

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

Zona B: Equipamiento Administrativo y Comercial

CARÁCTER: 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.

DELIMITACIÓN: Según Plano de Distritos de Zonificación.

USOS:

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

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, prevaleciendo la jerarquía institucional y patrimonial del edificio de la Administración del Ente del Puerto.



ORDENANZA Nº 11748

Zona C: Oficinas Administrativas y comerciales. Equipamiento Comercial minorista. Industria preexistente

CARÁCTER: 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.

DELIMITACIÓN: Según Plano de Distritos de Zonificación

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 servicios 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 URBANÍSTICOS:

FOS = 0,40 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 2 respecto a la parcela concesionada.

SECTOR CP 5 - RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y HOTELERO

CARÁCTER: 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.

DELIMITACIÓN: Según Plano de Distritos de Zonificación.

USOS:

- 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.



ORDENANZA Nº 11748

- Usos del edificio de valor patrimonial: Residencia, oficinas, hotel, centro cultural, museo, acuario 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 URBANÍSTICOS:

FOS = 0,40 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 3,5

Altura Máxima Localizada = 45,00 m, sólo en el extremo sur del sector.

SECTOR CP 6 - EQUIPAMIENTO CULTURAL, RECREATIVO Y ESPARCIMIENTO

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

DELIMITACIÓN: Según Plano de Distritos de Zonificación.

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
- 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 URBANÍSTICOS:

FOS = 0,50 considerando la superficie de la parcela concesionada.

FOT = 1,5

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

Nota: El Ente Administrador Puerto Santa Fe deberá reservar la superficie necesaria de acuerdo a la evolución del Plan, para ser destinada a calles, veredas, ciclovías,



ORDENANZA Nº 11748

paseos costaneros, estacionamientos, parques, plazas o usos abiertos a la circulación general o cualquier otro espacio libre sin ocupación que se estime necesario y pertinente para lograr la mejor calidad de los espacios comunes. Se deberá garantizar una adecuada integración entre los espacios públicos y el río, permitiendo y facilitando la accesibilidad del público a las áreas costeras.