

## **Municipalidad de Recreo**

Avda. Mitre 1211 - S3018AGM - RECREO (Santa Fe)

Teléfono: (0342) 496-0094 (L. R.)

Fax: (0342) 496-0367

Correo electrónico: [municipio-recreo@municipio-recreo.gov.ar](mailto:municipio-recreo@municipio-recreo.gov.ar)

Sitio Web: [www.municipio-recreo.gov.ar](http://www.municipio-recreo.gov.ar)

---

### **VISTO:**

El Mensaje del Departamento Ejecutivo Municipal N° 321/2016, ingresado al H. Concejo mediante Nota N° 2.833 el 23/03/2016; y

### **CONSIDERANDO:**

Que el Mensaje propicia modificar parcialmente el Anexo de la Ordenanza N° 2056/2012 “Reglamento de Zonificación”;

Que las constantes solicitudes y requerimientos que al respecto presentan los distintos vecinos y profesionales, hacen necesario dar una solución a las problemáticas planteadas, evitando los pedidos de excepcionalidad de las medidas;

Que la modificación propuesta refiere al punto 4.3.0 Caracterización e Indicadores urbanísticos en los apartados: Distrito: C1-Central, Distrito: C2-Complementario, Distrito R-1 Residencial Paisajístico y Distrito RSU Residencial Sub-Urbano con Equipamientos e Industrias;

Que en la zona urbana central (Distrito C1) la normativa mencionada establece una limitación de altura de 7 mts, que en algunas situaciones resulta insuficiente para la resolución de propuestas tipológicas particulares;

Que en el Capítulo 3 “DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO” se denomina al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) como “... *la relación, a nivel de parcela, entre la proyección de lo edificado sobre el terreno y la superficie total del mismo y se encuentra establecido porcentualmente para cada uno de los distritos centrales, residenciales y de actividades logísticas, en el capítulo correspondiente.*”;

Que en cada Distrito se determina FOS distinto en virtud de las condiciones urbanísticas de cada zona en particular, y el cual en todos los casos se evidencia de manera desproporcionada en relación a las dimensiones de los lotes ya que determina excesivas superficies libres de edificación, que se debería promover sólo para lotes de dimensiones reducidas;

Que asimismo en el capítulo 4.3.0 y en particular en el inciso correspondiente al Distrito R1 – RESIDENCIAL PAISAJISTICO establece un retiro de frente obligatorio de 5 metros resultando excesivo en virtud de lotes con poca profundidad aprobados con anterioridad a la vigencia de la normativa de zonificación, desvirtuando las edificaciones posibles;

**Municipalidad de Recreo**

Avda. Mitre 1211 - S3018AGM - RECREO (Santa Fe)

Teléfono: (0342) 496-0094 (L. R.)

Fax: (0342) 496-0367

Correo electrónico: municipio-recreo@municipio-recreo.gov.ar

Sitio Web: www.municipio-recreo.gov.ar

---

Que las constantes solicitudes de urbanizaciones, principalmente en la zona suburbana del Distrito, requieren actualizaciones en virtud de los requerimientos de los Organismos Provinciales y el crecimiento de los barrios;

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RECREO  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1.-** Modifícase el Anexo de la Ordenanza N° 2056/2012 REGLAMENTO DE ZONIFICACION, en lo que refiere a los “Factores de Ocupación del Suelo” establecidos para cada Distrito que quedaran redactados de la siguiente manera:

Distrito: C1 – CENTRAL: En ningún caso el área edificable podrá superar el 85% de la superficie edificable de la parcela.

Distrito: C2 – COMPLEMENTARIO: En ningún caso el área edificable podrá superar el 85% de la superficie edificable de la parcela.

Distrito: R1 – RESIDENCIAL PAISAJISTICO: En ningún caso el área edificable podrá superar el 80% de la superficie edificable de la parcela.

Distrito: R2 – RESIDENCIAL SUB-URBANO: En ningún caso el área edificable podrá superar el 75% de la superficie edificable de la parcela.

Distrito: R3 – URBANIZACION LOS MOLINOS: En ningún caso el área edificable podrá superar el 60% de la superficie edificable de la parcela.

Distrito: R4 – RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD: En ningún caso el área edificable podrá superar el 60% de la superficie edificable de la parcela.

Distrito: RSU – RESIDENCIAL SUB-URBANO CON EQUIPAMIENTOS E INDUSTRIAS: En ningún caso el área edificable podrá superar el 80% de la superficie edificable de la parcela.

Distrito: AL-ACTIVIDADES LOGISTICAS: Factor de Ocupación del Suelo=40%

**ARTÍCULO 2.-** Modifícase el Anexo de la Ordenanza N° 2056/2012 REGLAMENTO DE ZONIFICACION, en lo que refiere al CAPITULO 4.3.0

## **Municipalidad de Recreo**

Avda. Mitre 1211 - S3018AGM - RECREO (Santa Fe)

Teléfono: (0342) 496-0094 (L. R.)

Fax: (0342) 496-0367

Correo electrónico: municipio-recreo@municipio-recreo.gov.ar

Sitio Web: www.municipio-recreo.gov.ar

---

“CARACTERIZACION E INDICADORES URBANISTICOS DE LOS DISTRITOS”, y en relación a las Disposiciones Particulares del Distrito R1, las que quedarán redactadas de la siguiente manera:

*DISPOSICIONES PARTICULARES: "Se establece un retiro de línea de edificación de 3 metros, con excepción de los lotes de superficie menor a 200 m<sup>2</sup> en los cuales el retiro de línea de edificación será de 2 metros. Los lotes en esquina podrán ocupar hasta el 40% de la superficie que les corresponde como área de retiro"*

**ARTÍCULO 3.-** Modifícase el Anexo de la Ordenanza N° 2056/2012 REGLAMENTO DE ZONIFICACION, en lo que refiere al CAPITULO 4.3.0 “CARACTERIZACION E INDICADORES URBANISTICOS DE LOS DISTRITOS”, y en relación a lo normado como Infraestructura mínima requerida para Urbanizaciones de los Distritos C1; C2; R1 y RSU; la que quedará redactada de la siguiente manera:

*En todos los casos de Urbanizaciones se requerirá la siguiente Infraestructura mínima:*

- Nivelación y limpieza del terreno.*
- Apertura, desagües y mejorado de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca la municipalidad. Ancho oficial de calles = 20 metros.*
- Cordón cuneta (solo en aquellos casos que se asegura la continuidad con loteos o barrios contiguos o en aquellos casos que a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal sea exigible su realización)*
- Forestación de calles y espacios verdes.*
- Red eléctrica de baja tensión realizada para todos los lotes y alumbrado público colocado de acuerdo a los requerimientos de la Oficina de Obras Públicas Municipal.*
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. Torre tanque de reserva se exigirá para las urbanizaciones en parcelas mayores a cinco hectáreas (5 has.).*
- Cumplimiento de Normativas Provinciales vigentes respecto a Aprobación de Impacto Ambiental y de Riesgo Hídrico.*
- Establecer una superficie mínima del 10% de la fracción mayor a urbanizar, para espacios verdes y de acuerdo a ubicación y proporción establecida por el área de Planeamiento de la Municipalidad de Recreo.*

**ARTÍCULO 4.-** Modifícase el Anexo de la Ordenanza N° 2056/2012 REGLAMENTO DE ZONIFICACION, en lo que refiere al CAPITULO 4.3.0

## **Municipalidad de Recreo**

Avda. Mitre 1211 - S3018AGM - RECREO (Santa Fe)

Teléfono: (0342) 496-0094 (L. R.)

Fax: (0342) 496-0367

Correo electrónico: municipio-recreo@municipio-recreo.gov.ar

Sitio Web: www.municipio-recreo.gov.ar

---

“CARACTERIZACION E INDICADORES URBANISTICOS DE LOS DISTRITOS”, y en relación a lo normado para Urbanizaciones del Distrito RSU (Residencial Suburbano con equipamiento e industrias), las que quedarán redactadas de la siguiente manera:

**URBANIZACIONES:** *dimensiones mínimas de lotes 15 metros de frente – 450 m<sup>2</sup> de superficie, con excepción de las parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 11 donde se establece dimensiones mínimas de lotes de 20 metros de frente y 600 m<sup>2</sup> de superficie. En las urbanizaciones contiguas a loteos existentes con dimensiones en los frentes de los lotes menores a 12 metros se podrá asimilar las dimensiones del frente de los lotes en la nueva urbanización cuando a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal se considere su pertinencia en virtud de las condiciones paisajísticas del entorno.*

**ARTÍCULO 5.-** Modifícase el Anexo de la Ordenanza N° 2056/2012 REGLAMENTO DE ZONIFICACION, en lo que refiere al CAPITULO 4.3.0 “CARACTERIZACION E INDICADORES URBANISTICOS DE LOS DISTRITOS”, y en relación a lo normado para Altura de Edificación del Distrito C1 (Central), la que quedará redactada de la siguiente manera:

**ALTURA DE EDIFICACION:** La altura máxima de edificación no deberá sobrepasar los siete metros (7mts) equivalentes a 2 plantas, con las siguientes excepciones:

- En las parcelas que den frente a las Avenidas Mitre e Ignacio Crespo y a la Ruta Nacional N° 11, la altura máxima de edificación no deberá sobrepasar los diez metros (10mts) equivalentes a 3 plantas. En estas parcelas se podrán tolerar alturas mayores siempre y cuando existan las obras de infraestructura de agua potable, gas natural y cloacas y no se interfiera con el interés general.
- En las parcelas en esquina y con destino a uso residencial y/o comercial la altura máxima de edificación no deberá sobrepasar los diez metros (10mts) equivalentes a 3 plantas.

**ARTÍCULO 6.-** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

Sancionada por unanimidad en Sesión Ordinaria N° 04/2016 del 30/03/2016.

Fdo.: Concejal Franco Passarelli –Presidente del HCM- y Natalia Álvarez –Secretaria Parlamentaria.

**REGISTRADA BAJO EL N° 2194/2016.**

**PROMULGADA MEDIANTE DECRETO N° 1672/2016 DEL 01/04/2016.**