

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 7588

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Art. 1º.- DETERMÍNANSE los índices de **FOS (Factor Ocupación Suelo)** e **IEP (Índice Espacio Piso)** y **USO DE SUELO**, en la ciudad de San Francisco, según zonas conforme **Anexo I**, y de acuerdo a las siguientes descripciones:

Zona 1: Comprende los inmuebles ubicados sobre ambas líneas municipales de las calles, avenidas y bulevares, así como aquellos que se encuentran en el interior del área según **Anexo I**. En la misma el **FOS será menor o igual del ciento por ciento (100%)** y el **IEP será hasta ocho (8)**.

El uso de suelo en la zona será el indicado en:

-Ordenanza N° 3252 – Código de Edificación: CAPITULO IV - TITULO III – “EDIFICACION AISLADA O EN TORRE”;

CAPITULO IX – “DEL CENTRO CIVICO”; y sus modificatorias Ordenanzas N° 4204, 4609, 5646.

-Ordenanza N° 5517 – “DE LAS ALTURAS MINIMAS”;

-Ordenanza N° 6655 – “DEL PROGRAMA DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL-URBANO-ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO”.

-Ordenanza N° 6773 – “SUPERFICIE EDIFICABLE”;

-Ordenanza N° 7451 – “DE LAS ALTURAS MAXIMAS”;

Zona 2: Comprende los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales delimitadas por las calles, avenidas y Bulevares que se indican a continuación, así como aquéllos que se encuentren comprendidos en el interior del área según **Anexo I**, a excepción de los inmuebles comprendidos en la Zona 1. En la misma el **FOS menor o igual al noventa por ciento (90%)** y el **IEP será hasta siete (7)**.

El uso de suelo en la zona será el indicado en:

-Ordenanza N° 3252 – Código de Edificación: CAPITULO IV - TITULO III – “EDIFICACION AISLADA O EN TORRE”;

CAPITULO IX – “DEL CENTRO CIVICO”; y sus modificatorias Ordenanzas N° 4204, 4609, 5646.

-Ordenanza N° 5517 – “DE LAS ALTURAS MINIMAS”;

-Ordenanza N° 6655 – “DEL PROGRAMA DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL-URBANO-ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO”.

-Ordenanza N° 6773 – “SUPERFICIE EDIFICABLE”;

-Ordenanza N° 7451 – “DE LAS ALTURAS MAXIMAS”;

Zona 3: Comprende los inmuebles ubicados sobre las líneas municipales delimitadas por las calles, avenidas y/o bulevares que se indican a continuación y aquellos que se encuentren comprendidos en el interior del área según **Anexo I**, con excepción de las propiedades que pertenecen a las Zonas 1 y 2. En la misma el **FOS será menor o igual del ochenta por ciento (80%) y el IEP será hasta cinco (5)**.

El uso de suelo en la zona será el indicado en:

-Ordenanza N° 3252 – Código de Edificación: CAPITULO IV - TITULO III – “EDIFICACION AISLADA O EN TORRE”;

-Ordenanza N° 6655 – “DEL PROGRAMA DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL-URBANO-ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO”.

-Ordenanza N° 6773 – “SUPERFICIE EDIFICABLE”;

Zona 4: Comprende a los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales delimitadas por las calles, avenidas y bulevares que se indican a continuación y aquéllos que se encuentran en el interior del área según **Anexo I**, con excepción de los inmuebles comprendidos en las Zonas 1, 2 y 3. En la misma el **FOS será igual o menor del ochenta por ciento (80%) y el IEP será hasta dos (2)**.

El uso de suelo en la zona será el indicado en:

-Ordenanza N° 6773 – “SUPERFICIE EDIFICABLE”;

-Ordenanza N° 6655 – “DEL PROGRAMA DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL-URBANO-ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO”.

Zona 5: Comprende los inmuebles ubicados sobre las líneas municipales delimitadas por las calles, avenidas y bulevares, así como aquellos que se encuentran en el interior del área según **Anexo I**, con excepción de los inmuebles comprendidos en las Zonas 1, 2, 3 y 4. En la misma el **FOS será igual o menor al setenta por ciento (70%) y el IEP será hasta uno coma cinco (1,5)**. Solo se permitirá la ejecución de una (1) una vivienda por lote, las construcciones a ejecutarse en esta zona no superarán una altura máxima 2 niveles/plantas de uso habitable. En la manzana con designación catastral C: 01 - S: 00 - Mza: 111, colindante con la escuela de Bellas Artes, se permite la construcción de dos plantas de uso habitable y/o mixto (oficinas y/o locales comerciales), de acuerdo a lo dispuesto en Ordenanza N° 6844. Los locales comerciales, oficinas y cocheras con fines comerciales estarán permitidos en las

parcelas con frentes a calles, Avenidas y Bulevares con un ancho igual o mayor a 20.00m. Se prohíbe la localización de Industrias, Talleres y Depósitos.

El uso de suelo en la zona será el indicado en:

-Ordenanza Nº 6655 – “DEL PROGRAMA DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL-URBANO-ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO”.

Zona 6: Comprende los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales delimitadas por las calles, avenidas y bulevares indicados a continuación y aquellas propiedades que se encuentran en el interior del área que delimitan según se indica en plano **Anexo I**, con excepción de los inmuebles comprendidos en las Zonas 1, 2, 3 , 4 y 5. En la misma el **F.O.S. será igual o menor al ochenta por ciento (80%) y el I.E.P. será hasta uno coma cinco (1,5)**. Las construcciones a ejecutarse en esta zona no superarán 2 niveles/plantas de uso habitable, Altura Máxima 8,00m. Se establece para cada lote ubicado en los Loteos “BRISAS DEL SUR”, “LO TENGO” y todos aquellos loteos que se establezcan bajo las mismas características; loteos sociales; implantar solo 1 (una) vivienda de carácter unifamiliar en cada parcela.

El uso de suelo en la zona será el indicado en:

-Ordenanza Nº 6773 – “SUPERFICIE EDIFICABLE”;

-Ordenanza Nº 6655 – “DEL PROGRAMA DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL-URBANO-ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO”.

Zona 7: Comprende los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales delimitadas por las calles, avenidas y bulevares indicados a continuación y aquellas propiedades que se encuentran en el interior del área que delimitan según se indica en plano **Anexo I**, con excepción de los inmuebles comprendidos en las Zonas 1, 2, 3 , 4 , 5 y 6.

En la misma el **F.O.S. será igual o menor al sesenta por ciento (60%) y el I.E.P. será hasta uno coma cinco (1,5)**. Las construcciones a ejecutarse en esta zona no superarán 2 niveles/plantas de uso habitable, permitiendo la construcción de hasta 4 (cuatro) unidades habitacionales por lote.

El uso de suelo en la zona será el indicado en:

-Ordenanza Nº 6773 – “SUPERFICIE EDIFICABLE”.

Zona 8: Comprende los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales delimitadas por las calles, avenidas y bulevares indicados a continuación y aquellas propiedades que se encuentran en el interior del área que delimitan según se indica en plano **Anexo I**. En la misma el **FOS será igual o menor del sesenta por ciento (60%) y el IEP será hasta cero coma cinco (0,5)**. En esta zona sólo se permitirá la ejecución de una (1) vivienda por lote, con la salvedad de las dependencias de servicios. La línea de Edificación de las

construcciones, deberá retirarse a 6 m. de la Línea Municipal como mínimo 2 m. de todos los ejes medianeros, el cual no podrá ser ocupado con ningún tipo de construcción auxiliar (depósito, sala de máquinas, equipo de bombeo tendedero). Se permitirán pórticos de ingreso sobre Línea Municipal (como superficie semi-cubierta de uso transitorio), respetando los retiros laterales de ejes medianeros. Quedando prohibido el uso del mismo como estacionamiento. En el cerco lateral y de fondo no se permite realizar tapias medianeras de mampostería, los mismos deberán ser de tejido cubriendo el mismo con especies arbustivas el cual no podrá superar los 2.50m de altura. Expresamente se prohíbe la realización de construcciones para la instalación de industrias, talleres y depósitos.

Zona 9: Comprende los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales delimitadas por las calles, avenidas y bulevares indicados a continuación y aquellas propiedades que se encuentran en el interior del área que delimitan según se indica en plano **Anexo I**. En la misma el F.O.S. será igual o menor al **sesenta por ciento (60%)** y el I.E.P. será hasta uno coma cinco (1,5). Las construcciones a ejecutarse en esta zona no superarán una altura máxima de dos niveles de uso habitable, 1 vivienda/ lote. Los locales comerciales, oficinas y cocheras con fines comerciales estarán permitidos en las parcelas con frentes a calle, Avenidas y Bulevares con un ancho igual o mayor a 20.00m. Expresamente se prohíbe la realización de construcciones para la instalación de industrias, talleres y depósitos.

Zona 10: Comprende los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales delimitadas por las calles, avenidas y bulevares indicados a continuación y aquellas propiedades que se encuentran en el interior del área que delimitan según se indica en plano **Anexo I**. En la misma el **FOS será igual o menor al setenta y cinco por ciento (75%)** del total de la superficie del mismo, y altura máxima de edificación 12,00m. Las construcciones a ejecutarse en esta zona serán de tipo comercial, siendo estas concesionarias, locales comerciales y oficinas. En las parcelas con frente a Av. 9 de Setiembre y Av. Gral. Savio las construcciones a emplazarse serán de tipo “Comercial y de Servicios”. Se prohíbe la localización de viviendas e industrias.

La edificación frente a calle colectora, Ruta Nacional Nº 158, Av. 9 de Setiembre y Av. Gral. Savio tendrá un retiro mínimo de 3,00m obligatorio sin excepción; el cual no podrá ser utilizado por construcción alguna, ni tampoco para depósito de materiales y/o equipos, ni estacionamientos.

Toda cerca perimetral deberá ser construida de mampostería de ladrillos comunes de máquina, cerámicos o de hormigón de una altura mínima de 2m.

En caso de muro medianero los cerramientos laterales de la construcción deberán ser ejecutados con mampostería de ladrillos comunes de máquina, cerámicos o de hormigón de 0,30m de espesor y en el resto de la superficie no edificada deberá contar con el correspondiente cerco perimetral en las condiciones descriptas anteriormente.

Zona 11: Que la delimitación será dividida en tres zonas designadas con las letras “A” conforme al Anexo II, Anexo III y Anexo IV; “B” y “C”, conforme

Anexo II, que forman parte de la presente, con las siguientes ubicaciones y condiciones:

“Zona A”- RESIDENCIAL: Comprende los inmuebles ubicados sobre las líneas municipales de las calles que se indican a continuación, así como aquellos que se ubican en el interior del área que ellas delimitan, según **Anexo II – Anexo III y Anexo IV**. En las mismas el **FOS será igual o menor del ochenta por ciento (80%) y el IEP será hasta uno coma cinco (1,5)**. Los inmuebles ubicados en esta zona no superarán una altura máxima de 2 niveles de uso habitable. Se permitirá la construcción de una (1) vivienda unifamiliar exclusivamente por lote. Los locales comerciales, oficinas y cocheras con fines comerciales estarán permitidos en las parcelas con frentes a calles, Avenidas y Bulevares con un ancho igual o mayor a 20.00m. Se prohíbe la localización de Industrias, Talleres y Depósitos.

“Zona B” - Comprende los inmuebles ubicados sobre las líneas municipales de las calles que se indican a continuación, así como aquellos que se ubican en el interior del área que ellas delimitan, según **Anexo II**. En la misma el **FOS será igual o menor del ochenta por ciento (80%) y el IEP será hasta tres (3)**. La altura máxima de construcción será de 11,15m habitable. Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificios: Edificios residenciales, Edificios para reunión bajo techo, Edificios de oficina, Edificios mercantiles, Edificios educacionales.

“Zona C”- COSTANERA: Comprende los inmuebles ubicados sobre las líneas municipales de las calles que se indican a continuación, así como aquellos que se ubican en el interior del área que ellas delimitan, según **Anexo II**. En la misma el **FOS será menor o igual al cien por ciento (100%)**. La altura obligatoria de fachada sobre Línea Municipal es de 11,15m habitable, la cual se deberá respetar en Línea Municipal y/o ejes medianeros en todo el ancho del lote. Para lotes con superficie igual o mayor a mil (1000) metros cuadrados se podrá realizar Edificación aislada o en torre respetando la altura del basamento (11,15metros), donde la altura de la torre deberá retirarse cinco metros (5metros) de la línea Municipal y ejes medianeros hasta treinta y seis metros (36mts) de altura, y hasta los cincuenta y cuatro metros (54mts) el retiro será de diez metros (10mts.) sobre la línea Municipal y ejes medianeros.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificios: Edificios residenciales, Edificios para reunión bajo techo, Edificios de oficina, Edificios mercantiles.

El uso de suelo en la zona será el indicado en:

-Ordenanza N° 6655 – “DEL PROGRAMA DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL-URBANO-ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO”.

Zona 12: Comprende los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales delimitadas por las calles, avenidas y bulevares indicados a continuación y aquellas propiedades que se encuentran en el interior del área que delimitan según se indica en plano **Anexo I y V**. En la misma el **F.O.S. será igual o menor al ochenta por ciento (80%) y el I.E.P. será hasta uno coma cinco (1,5)**. Las construcciones a ejecutarse en esta zona no superarán 2 niveles de uso habitable, podrán construirse, viviendas, grandes superficies, locales comerciales, oficinas, depósitos, talleres, cocheras con fines comerciales. Se prohíbe la localización de industrias. Toda cerca perimetral deberá ser construida de mampostería de ladrillos comunes de máquina, cerámicos o de

hormigón de una altura mínima de 2m. En caso de muro medianero los cerramientos laterales de la construcción deberán ser ejecutados con mampostería de ladrillos comunes, cerámicos o de hormigón de 0,30m de espesor.

El uso de suelo en la zona será el indicado en:

-Ordenanza N° 6773 – “SUPERFICIE EDIFICABLE”.

Zona 13: Comprende los inmuebles ubicados sobre calles, avenidas y bulevares indicados a continuación y aquellas propiedades que se encuentran en el interior del área que delimitan indicada en plano **Anexo I** y de acuerdo a lo dispuesto en Ordenanza N° 4711.

Zona 14: PARQUE INDUSTRIAL: Comprende los inmuebles ubicados sobre calles, avenidas y bulevares que se encuentran en el interior del área que delimitada en plano **Anexo I**. En la misma el **F.O.S. será igual o menor al setenta y cinco por ciento (75%) y altura máxima de doce metros (12,00m)**.

La edificación frente a calles estará sujeta a los retiros que específicamente se indican en el plano **Anexo VI**. Los lotes que surjan de las futuras urbanizaciones, deberán contar con un retiro mínimo de 5.00m frente a calle, en el lado menor. En el resto del perímetro, las construcciones, cualquiera sea su tipo, deberán retirarse respecto al eje divisorio de la propiedad, con las siguientes distancias mínimas: 1) 2,00 m. para lotes de superficie inferior a 5.000 mts.2; 2) 2,50 m. para lotes de superficie comprendida entre 5.000 y 10.000 mts.2.; 3) 3,50 mts. para lotes de superficie mayor a 10.000 mts.2. En correspondencia con los retiros mínimos indicados no podrán existir aberturas que se ubiquen a una altura menor de 2,00 metros respecto al nivel del edificio.

Cuando se adquiera más de un lote para la realización de un proyecto que constituya una unidad funcional, el lote resultante de la unión será considerado como parcela única a efectos de determinar el retiro mínimo correspondiente.

Las construcciones y/o mejoras a ejecutar se clasificarán según su destino en las siguientes categorías: **A) Edificios o locales para talleres, depósitos o almacenamiento;** **B) Edificios o locales administrativos** que comprenden todas aquellas construcciones que si bien dependen administrativamente de la industria, no están dedicadas a procesos de fabricación o almacenamiento; **C) Espacios libres para estacionamiento.** Toda industria con superficie total de lote superior a los 1.500 mts.2, deberá contar con una superficie específicamente destinada a estacionamiento de vehículos, la cual no podrá ser inferior al 10% de la superficie edificada, correspondiente a la categoría A) del presente artículo; y **D) Construcciones accesorias;** son todas aquellas necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como elevadores, torres para tanques de agua, chimeneas. La altura de las mismas, cualquiera sea su tipo, será como mínimo de una vez y media la altura del edificio propio y/o vecino más alto ubicado dentro de un radio igual a 1,5 H. Cuando por ejecución de una nueva construcción en el mismo terreno o en el vecino, deje de cumplirse la relación indicada, la chimenea deberá ser elevada hasta una altura que cumpla con esa exigencia.

Sobre Línea Municipal y hacia el retiro, podrá ubicarse la garita de vigilancia como punto de control, la cual tendrá una superficie máxima de 10.00m². Se permitirán pórticos de ingreso sobre Línea Municipal (como superficie semi-cubierta de uso transitorio), respetando los retiros laterales de ejes medianeros. Quedando prohibido el uso del mismo como estacionamiento, o depósito de materiales y/o equipos.

Art. 2º).-La Secretaria de Infraestructura, o la que en el futuro la reemplace, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante resolución fundada, podrá modificar los porcentajes correspondientes a F.O.S. establecidos en los artículos anteriores, cuando el destino de las edificaciones corresponda a galpones o locales comerciales, mediante declaración jurada del profesional actuante y propietario del inmueble. La autorización de modificación de F.O.S. referida, solo podrá realizarse en proyectos de construcción. Cuando el destino sea mixto se deberá respetar el F.O.S establecido para la zona.

Art. 3º).- **DERÓGASE** en lo particular lo establecido en la Ordenanza N° 3252, CAPITULO VIII, DEL PARQUE INDUSTRIAL, TITULO I, arts.: 259, 260, 265, las Ordenanzas N° 6021, 6514, 7212, 7333, 7380, 7543, y toda otra norma que se oponga a la presente.

Art. 4º).- **REGÍSTRESE**, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de San Francisco, a los veintisiete días del mes de abril del año dos mil veintitrés.-

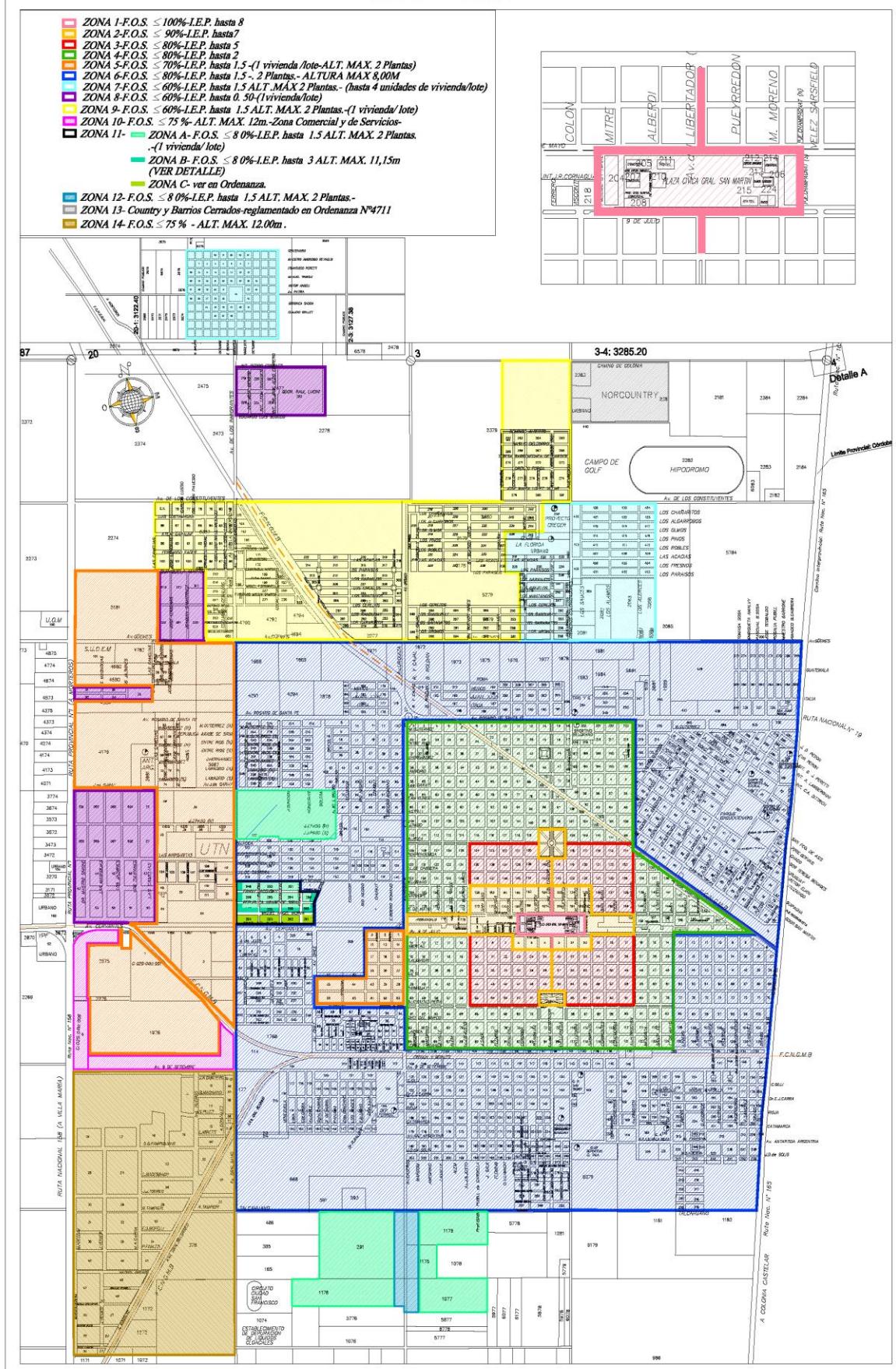
Dr. Juan Martín Losano
Secretario H.C.D.

Dr. Gustavo J. Klein
Presidente H.C.D.

CIUDAD DE SAN FRANCISCO

F.O.S. - I.E.P.

ANEXO I



ANEXO II
Loteo Nuevo Centro



01

ZONA II - A
ZONA II - B
ZONA II - C
ZONA II - D
ZONA II - E

ZONA II - F
ZONA II - G
ZONA II - H
ZONA II - I

ZONA II - J
ZONA II - K
ZONA II - L
ZONA II - M

ZONA II - N
ZONA II - O
ZONA II - P
ZONA II - Q

ZONA II - R
ZONA II - S
ZONA II - T
ZONA II - U

ZONA II - V
ZONA II - W
ZONA II - X
ZONA II - Y

ZONA II - Z
ZONA II - AA
ZONA II - BB
ZONA II - CC

ZONA II - DD
ZONA II - EE
ZONA II - FF
ZONA II - GG

ZONA II - HH
ZONA II - II
ZONA II - JJ
ZONA II - KK

ZONA II - LL
ZONA II - MM
ZONA II - NN
ZONA II - OO

ZONA II - PP
ZONA II - QQ
ZONA II - RR
ZONA II - SS

ZONA II - TT
ZONA II - UU
ZONA II - VV
ZONA II - WW

ZONA II - XX
ZONA II - YY
ZONA II - ZZ
ZONA II - AA

ZONA II - BB
ZONA II - CC
ZONA II - DD
ZONA II - EE

ZONA II - FF
ZONA II - GG
ZONA II - HH
ZONA II - II

ZONA II - KK
ZONA II - LL
ZONA II - MM
ZONA II - NN

ZONA II - OO
ZONA II - PP
ZONA II - QQ
ZONA II - RR

ZONA II - TT
ZONA II - UU
ZONA II - VV
ZONA II - WW

ZONA II - XX
ZONA II - YY
ZONA II - ZZ
ZONA II - AA

ZONA II - BB
ZONA II - CC
ZONA II - DD
ZONA II - EE

ZONA II - FF
ZONA II - GG
ZONA II - HH
ZONA II - II

ZONA II - KK
ZONA II - LL
ZONA II - MM
ZONA II - NN

ZONA II - OO
ZONA II - PP
ZONA II - QQ
ZONA II - RR

ZONA II - TT
ZONA II - UU
ZONA II - VV
ZONA II - WW

ZONA II - XX
ZONA II - YY
ZONA II - ZZ
ZONA II - AA

ZONA II - BB
ZONA II - CC
ZONA II - DD
ZONA II - EE

ZONA II - FF
ZONA II - GG
ZONA II - HH
ZONA II - II

AV. GRAL. SAVIDO

7
COSTA RICA

6
GABOTO

5
VENEZUELA

4
LIMA

205

AV. GERMANES

AV. DE LA UNIVERSIDAD

FAMY ACOLAY

REPORTERAS DE SERA

PAWON

ASUNCION

HONDURAS

AV. INT. TRABUERO

AV. GRAL. ARENAL

AV. DEL CASALO

AV. GRAL. ARENAL

AV. DEL CASALO

AV. GRAL. ARENAL

AV. DEL CASALO

AV. GRAL. ARENAL

AV. DEL CASALO

AV. GRAL. ARENAL

AV. DEL CASALO

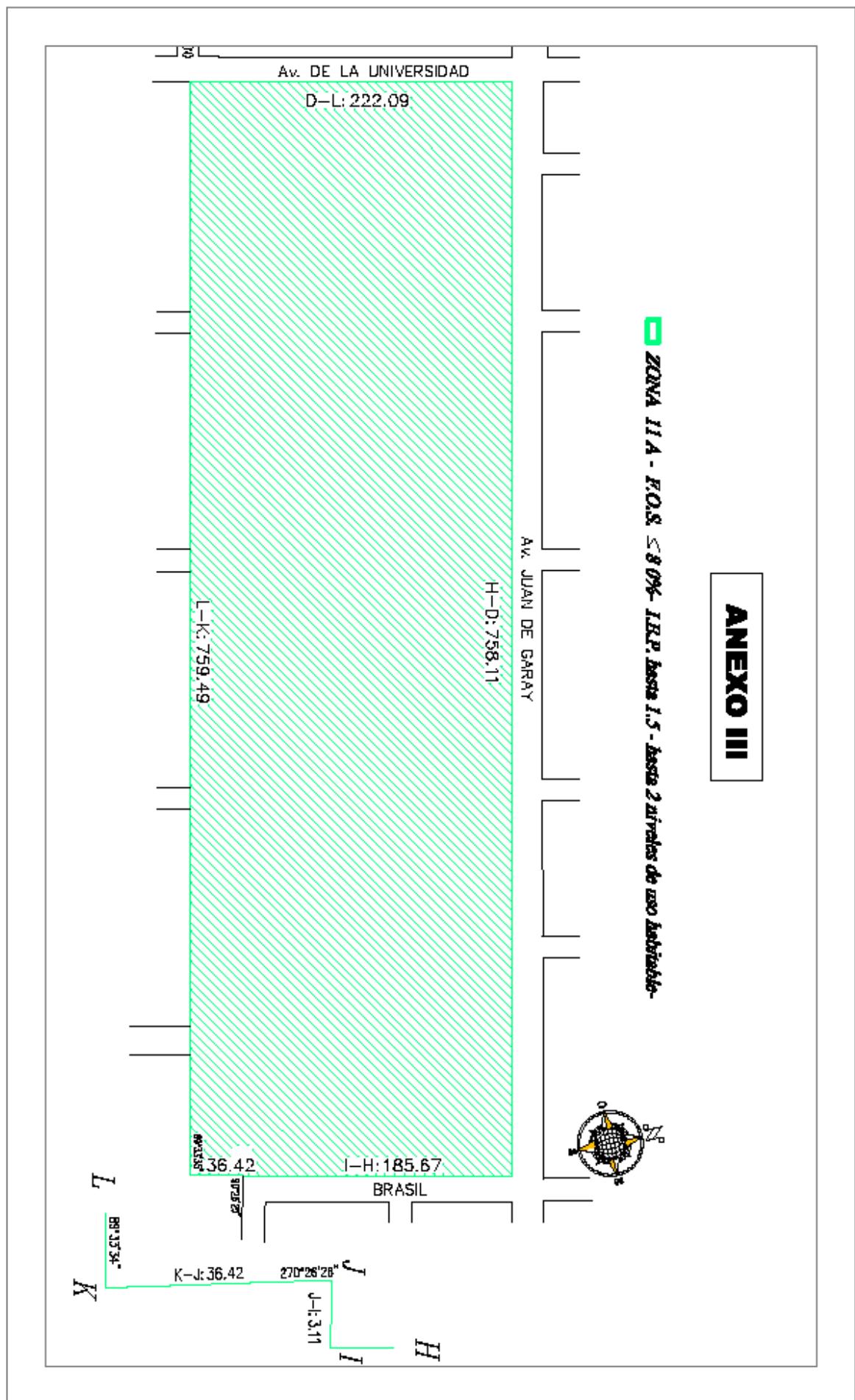
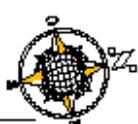
AV. GRAL. ARENAL

AV. DEL CASALO

AV. GRAL. ARENAL

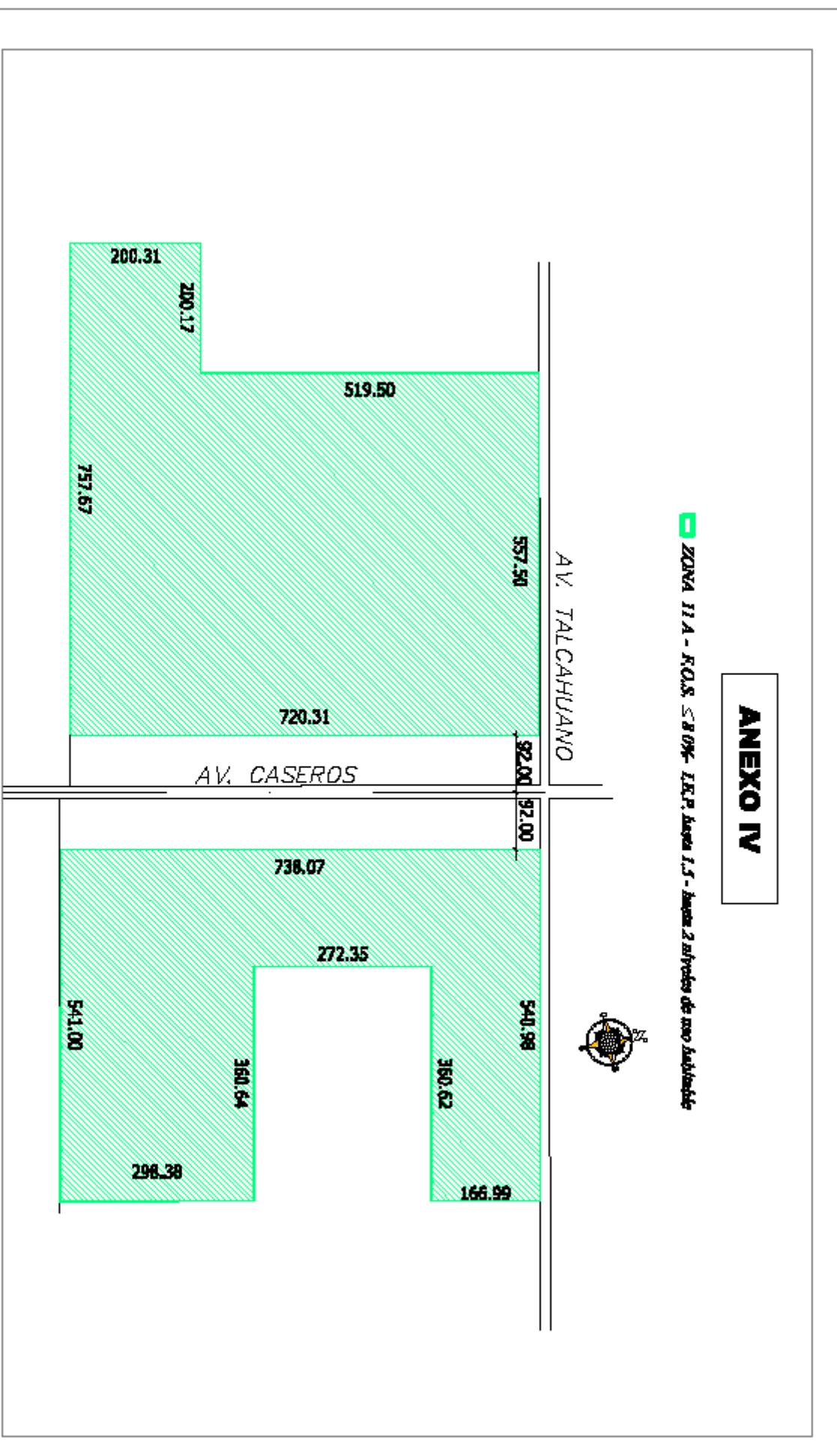
ANEXO III

 ZONA IIA - $K.O.S. \leq 80\%$ I.E.P. hasta J,5 - hasta 2 niveles de uso habitable.



ANEXO IV

 ZONA IIIA - R.Q.S. ≤ 80% - I.E.P. Nivel I.I.F. - Distancia 2 metros de una habitación



ANEXO V

ZONA 12 - POS 5806-112, Ancho 15 - Distancia 2 metros de uno de los lados.

AV. TALCAHUANO

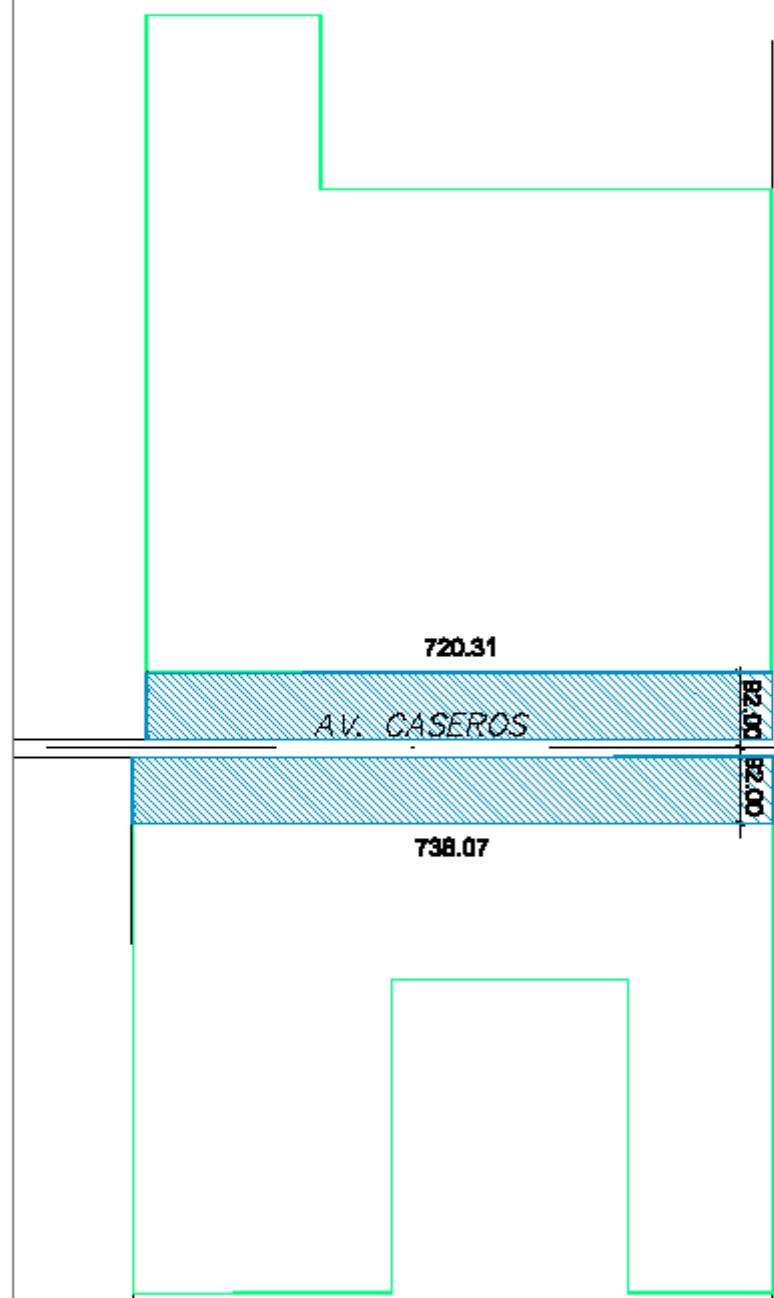
82.00



720.31

AV. CASEROS

738.07



*PARQUE INDUSTRIAL PILOTO SAN FRANCISCO
RETIROS- ANEXO VI*

RETIROS – ANEXO VI

