

# COMISIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

*Presidente Fedra Noelia Buseghin*

Reconquista, 6 de mayo de 2.026.-

## DESPACHO N° 8/26

Presidente: Concejal Fedra Noelia Buseghin.

Vicepresidente: Concejal Juan Pablo Suligoy.

Reunión celebrada los días 28 y 30 de abril, y 6 de mayo de 2.026.

Los miembros de la Comisión de Obras y Servicios Públicos, en el presente Despacho Único, y en atención a los expedientes venidos a su tratamiento, resuelven lo siguiente:

### EXPEDIENTES:

**1. Expte N° -9/2026 - CENTRO INDUSTRIAL Y COMERCIAL RECONQUISTA - Nota - N - Ref. : PRESENTACIÓN REFERIDA A MANTENIMIENTO DEL DISTRITO IT.-**

DESPACHO 1: **ARCHIVO.**

DESPACHO 2: **PENDIENTE** con invitación a presentadores de la nota.

**2. Expte N° -24/2025 - RODRIGUEZ MA. DEL CARMEN - Nota - N - Ref. SOLICITANDO REGULARIZACIÓN DE INMUEBLE UBICADO EN B° VELÓDROMO.**

DESPACHO: **PENDIENTE** con nota a Secretaría de Obras Públicas del DEM.

**3. Expte N° -89/2026 - DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL - Nota - N - Ref. : ELEVA CONTESTACIÓN MINUTA ( PI ) N° 12532/25 ( REF. A UNIDADES HABITACIONALES. GUADALUPE SUR - GUADALUPE OESTE ( LOTE MAREGA ).**

DESPACHO: **PENDIENTE.**

**4. Expte N° -117/2026 - DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL - Nota - N - Ref. : ELEVA MENSAJE N° 012/26 - PROYECTO DE ORDENANZA REFERIDO A INCORPORACION AL DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 6 MZA. "P" DE BARRIO LA LOMA.**

DESPACHO: **PENDIENTE** con invitación a Secretaría de Obras Públicas del DEM.

**5. Expte N° -118/2026 - DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL - Proyecto de Ordenanza - PO - Ref. : ELEVA MENSAJE N° 011/26 - PROYECTO DE ORDENANZA P/INCORPORAR INMUEBLES AL DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO MUNICIPAL (EL SECTOR DE BARRIO OMBUSAL)**

DESPACHO: **PENDIENTE** con invitación a Secretaría de Obras Públicas del DEM.

**6. Expte N° -130/2026 - COCITO , GUSTAVO A. - Nota - N - Ref. : REFERIDO A SITUACIÓN HABITACIONAL, SOCIAL Y SANITARIA .**

DESPACHO: **PENDIENTE.**

**7. Expte N° -134/2026 - DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL - Nota - N - Ref. : ADECUACIONES DE ADJUDICACIONES DE LOTE O MAREGA.-**

DESPACHO: **APROBADA** Ordenanza con lista de adjudicatarios sugerida por el Concejo, considerando nómina propuesta por el DEM.

**8. Expte N° -177/2026 - DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL - Nota - N - Ref. : REFERIDO . OBRA CONTINUACIÓN PLAN DE RECUPERACIÓN PAVIMENTO INTERBARRIALES OESTE Y SUR " ( FOCOM )**

DESPACHO 1: **ARCHIVO.**

DESPACHO 2: **PENDIENTE.**

**9. Expte N° -251/2026 - DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL - Nota - N - Ref. : ELEVA MENSAJE N° 17/26 - DECRETO N° 117/26, OBSERVACIÓN PARCIAL ORDENANZA N° 9410/26.-**

DESPACHO: **ACEPTACIÓN** de la observación, con modificación de la Ord. 9410/2026.

**10. Expte N° -253/2026 - BLOQUE U.C.R. - Proyecto de Recomendación - PR - Ref. : SOLICITANDO POR EL ÁREA QUE CORRESPONDE CUBRIR POZO UBICADO EN PASAJE 14/16 Y 53 EN BARRIO OBLIGADO.**

DESPACHO: **PENDIENTE** expte. Aprobada Minuta en Sesión 8/26.

**11. Expte N° -256/2026 - BLOQUE U.C.R. - Proyecto de Recomendación - PR - Ref. : SOLICITANDO OPTIMIZAR EL DRENAJE CANAL RUTAS A-009 Y PROV. 1 (QUINTA LOUBIERE-NARDELLI)**

DESPACHO: **PENDIENTE** expte. Aprobada Minuta en Sesión 8/26.

**12. Expte N° -263/2025 - DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL - Nota - N - Ref. : MENSAJE 17/25 - ELEVA ESTUDIOS SOCIOECONÓMICOS PARA ADJUDICACIÓN DE LOTES B° LA LOMA.-**

DESPACHO: **PENDIENTE** con nota al DEM y pedido de Informe Socioeconómico a Trabajadora Social del Concejo.

**13. Expte N° -377/2025 - BLOQUE U.C.R. - Proyecto de Ordenanza - PO - Ref. : MODIFICANDO EL ANEXO NORMATIVO 1 DE LA ORD. N° 8788/21 (POUA).-**

DESPACHO: **ARCHIVO.**

**14. Expte N° -468/2025 - VECINAL B° LAS LILAS (YANINA MORZAN) - Nota - N - Ref. : PRESENTACIÓN REF. AL ACCESO AL SERVICIO DE AGUA POTABLE.-**

DESPACHO: **ARCHIVO** con nota al DEM.

**15. Expte N° -609/2025 - BLOQUE U.C.R. - Proyecto Pedido de Informe - PI - Ref. : SOLICITANDO AL D.E.M. INFORME, LA CAPACIDAD VOLUMÉTRICA DEL ALCANTARILLADO/ BOCA DE TORMENTA UBICADO EN BV. LOVATO ENTRE LAS CALLES FRAY ROSSI Y 9 DE JULIO.**

DESPACHO: **PENDIENTE** con Pronto Despacho.

**16. Expte N° -656/2024 - RODRIGUEZ , GLORIA E. - Nota - N - Ref. : SOLICITANDO EXCEPCIÓN AL POUA P/ URBANIZACIÓN DE LOTEOS.**

DESPACHO: **ARCHIVO.**

**17. Expte N° -719/2025 - VECINOS ADJUDICATARIOS MZA. 4 LOTEOS MAREGA ( GOMEZ, MARIA ) - Nota - N - Ref. : SOLICITANDO AUDIENCIA S/ SITUACION DE OCUPACION DE DICHOS LOTES SOCIALES.**

DESPACHO: **ARCHIVO.**

**18. Expte N° -742/2024 - GRUPO DEFENSOR DEL PATRIMONIO HISTORICO Y ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD ( ZANON ALBA ). - Nota - N - Ref. : ELEVAN LISTADO DE INMUEBLES P/ SER INCLUIDOS EN LOS ALCANCES DE LA ORDENANZA N°4847/03 ( PLAN DE PATRIMONIO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO ).-**

DESPACHO: **ARCHIVO**.

**19. Expte N° -786/2025 - DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL - Nota - N - Ref. : ELEVA MENSAJE N° 057/25 - PROYECTO DE ORDENANZA REF. A MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA 8788/21 ( PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL )**

DESPACHO: **APROBADO**.

**20. Expte N° -789/2025 - YANSEN HUGO ALCIDES Y OTROS. - Nota - N - Ref. : SOLICITANDO CESIÓN/ DONACIÓN DEL DERECHO DE USO DE NICHOS UBICADO EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL.-**

DESPACHO: **ARCHIVO** con nota al vecino.

**21. Expte N° -799/2025 - QUIROZ, MA. ISABEL - Nota - N - Ref. : REFERIDO A SITUACIÓN VIVIENDAS DE VECINOS " LOS PILETONES" .**

DESPACHO: **PENDIENTE** con nota al DEM.

**22. Expte N° -810/2025 - DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL - Nota - N - Ref. : REFERIDA A REGULARIZACIÓN DE LOTES SOCIALES EN LOTE MAREGA.**

DESPACHO 1: **PENDIENTE**.

DESPACHO 2: **APROBADO** con modificaciones.

DESPACHO 3: **APROBADO** con Ordenanza de desadjudicación conforme nómina del DEM.

**23. Expte N° -815/2024 - ALEGRE PAOLA A. -PAREDES MA. BELEN . - Nota - N - Ref. : SOLICITANDO MENSURA Y SUBDIVISIÓN DE INMUEBLE UBICADO EN MZA. 7 DEL B° OMBUSAL.**

DESPACHO: **PENDIENTE** con nota al DEM y pedido de Informe Socioambiental de Trabajadora Social del Concejo.

**24. Expte N° -838/2024 - BLOQUE U.C.R. - Proyecto de Ordenanza - PO - Ref. :  
CREASE EL BANCO DE TIERRA DE LA CIUDAD DE RQTA.**

DESPACHO 1: **APROBADO** con modificaciones.

DESPACHO 2: **PENDIENTE.**

DESPACHO 3: **ARCHIVO.**

Fedra Noelia Buseghin

*Presidente Comisión Obras y Servicios Públicos*

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

### **VISTO:**

La Ordenanza Nro. 9163/2024 por la cual fueron adjudicados 258 Lotes del denominado Loteo Marega de Reconquista, y;

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, la precitada norma dispuso la adjudicación de 258 Lotes Sociales sitios en el denominado Loteo Marega, en favor de las personas incluidas en el Listado agregado como Anexo I de la misma;

**Que**, tales adjudicaciones se resolvieron a partir de la consideración de las diferentes situaciones familiares pormenorizadas en el marco de los respectivos Informes Sociales que fueran oportunamente generados, respecto de los aspirantes inscriptos por ante el RUIM, y por parte de los Trabajadores Sociales del Ejecutivo Municipal;

**Que**, desde el momento de haber sido resueltas las antes dichas adjudicaciones, hasta la actualidad, ha transcurrido un lapso temporal significativo dentro del cual la dinámica socio-habitacional propia de los grupos familiares beneficiarios ha determinado el acaecimiento de modificaciones sustanciales en los escenarios de oportunamente desplegados;

**Que**, dichas transformaciones responden a la naturaleza cambiante de las realidades sociales, económicas y familiares de los beneficiarios, lo cual acarrea la inevitable variación y/o modificación de las condiciones tenidas en cuenta al momento de impulsar cada adjudicación, tornando necesaria su revisión a efectos de adecuarlas a las realidades actualmente verificadas;

**Que**, la mencionada dinámica propia de la realidad socio-habitacional ya ha determinado dos instancias previas de adecuación encaradas por este Cuerpo y mediante Ordenanzas Nro. 9216/2024 y Nro. 9340/2025, en el marco de las cuales se revisaron y ajustaron determinadas adjudicaciones en función de las realidades constatadas con posterioridad a su otorgamiento pudiendo preverse, desde ya, la eventual necesidad de encarar futuras instancias de ajuste a los fines de mantener incólume el fin y/o destino habitacional que signa el otorgamiento de todo Lote Social;

**Que**, en todos los casos, las revisiones y/o adecuaciones encaradas han estado fundadas en motivos tales como haber expresado, determinados adjudicatarios, su voluntad de renunciar a los derechos acordados y/o haber ocurrido la separación de co-adjudicatarios que ya no pueden cumplimentar –en forma conjunta- con la obligación de ocupar el Lote otorgado y/o, en general, haber tenido lugar el acaecimiento de circunstancias que resultan contrarias a la normativa vigente en materia de Lote Social;

**Que**, en este momento, corresponde concretar una tercera instancia de adecuación de las adjudicaciones oportunamente resueltas, la cual se impulsa en el marco de un proceso de revisión y seguimiento continuo y progresivo y que –en esta ocasión- encuentra causa exclusiva en las renunciaciones formuladas por los adjudicatarios, en base a los motivos deslindados en cada uno de los documentos suscriptos por los mismos. Se acompaña como Anexo I de la presente norma el Listado de Renunciantes;

**Que**, en tal contexto, para los supuestos en los que, la referida adecuación de adjudicaciones conlleve la necesidad de definir nuevos titulares del beneficio de otorgamiento de un Lote Social, se entiende prudente considerar, del marco de las

inscripciones en el Registro Único de Inscripción Municipal – RUIM –, las situaciones socio-familiares que demanden un urgente atención, considerando –asimismo– a aspirantes que estén incluidos tanto en la demanda general como en los cupos de discapacidad y mujeres víctima de violencia de género;

**Que**, en virtud de todo lo expuesto, corresponde proceder mediante el dictado de la presente norma;

**POR ELLO; EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RECONQUISTA SANCIONA LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA N° \_\_\_\_/2026**

**Artículo 1º): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor de los adjudicatarios del Lote Social Nro. 64 Mza. 3 de Loteo Marega: Sres. Sotelo Francisca (DNI. N° 16.237.448) y Nuñez Osvaldo Pedro (DNI. N° 10.908.387) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO II de la presente. **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE** en cuestión: Lote 64 de la Mza. 3 de Loteo Marega en favor de URUNDE, ANAHI GISELE (D.N.I. N° 34.518.752) y MOLINA, EZEQUIEL ALEJANDRO (D.N.I. N° 29.529.148), cuyo Informe Socio Ambiental actualizado se acompaña como ANEXO XII.-

**Artículo 2º): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor de los adjudicatarios del Lote Social Nro. 81 Mza. 3 de Loteo Marega: Sres. Rodríguez Alejandra Verónica (DNI. N° 26.694.466) y Aranda Carlos Alberto (DNI. N° 30.405.379) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO III de la presente. **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE** en cuestión: Lote 81 de la Mza. 3 de Loteo Marega en favor de GUTIERREZ, LORENA NOEMI (D.N.I. N° 41.602.392), cuyo Informe Socio Ambiental actualizado se acompaña como ANEXO XIII.-

**Artículo 3º): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor de la adjudicataria del Lote Social Nro. 95 Mza. 4 de Loteo Marega: Sra. Nicole María Ainelen (DNI. N° 33.129.096) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO IV de la presente. **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE** en cuestión: Lote 95 de la Mza. 4 de Loteo Marega en favor de VARGAS, TAMARA YAMILA (D.N.I. N° 39.949.497), cuyo Informe Socio Ambiental actualizado se acompaña como ANEXO XIV.-

**Artículo 4º): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor de la adjudicataria del Lote Social Nro. 150 Mza. 6 de Loteo Marega: Sra. Tamborelli Claudia Mariana (DNI. N° 28.237.481) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO V de la presente. **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE** en cuestión: Lote 150 de la Mza. 6 de Loteo Marega en favor de DELGADO, ELISABET (D.N.I. N° 39.568.511) y BARRIOS, WALTER ANDRES (D.N.I. N° 38.241.295), cuyo Informe Socio Ambiental actualizado se acompaña como ANEXO XV.-

**Artículo 5º): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor de los adjudicatarios del Lote Social Nro. 176 Mza. 7 de Loteo Marega: Sres. Casco Zulema Irene (DNI. N° 35.239.084) y Fagundes Julio

Cesar (DNI. N° 33.129.343) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO VI de la presente. **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE** en cuestión: Lote 176 de la Mza. 7 de Loteo Marega en favor de ARANDA, CARLINA GABRIELA (D.N.I. N° 26.582.896), cuyo Informe Socio Ambiental actualizado se acompaña como ANEXO XVI.-

**Artículo 6°): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor de los adjudicatarios del Lote Social Nro. 190 Mza. 7 de Loteo Marega: Sres. Maciel Fernando Javier (DNI. N° 30.998.079) y Leguiza Marcela Angelica (DNI. N° 31.331.000) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO VII de la presente. **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE** en cuestión: Lote 190 de la Mza. 7 de Loteo Marega en favor de VALLEJOS, MARIA DE LOS ANGELES (D.N.I. N° 40.845.017), cuyo Informe Socio Ambiental actualizado se acompaña como ANEXO XVII.-

**Artículo 7°): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor de la adjudicataria del Lote Social Nro. 193 Mza. 8 de Loteo Marega: Sra. Leiva Carolina Daniela (DNI. N° 31.627.629) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO VIII de la presente. **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE** en cuestión: Lote 193 de la Mza. 8 de Loteo Marega en favor de RODRIGUEZ, MARIA ESTER (D.N.I. N° 17.986.969), cuyo Informe Socio Ambiental actualizado se acompaña como ANEXO XVIII.-

**Artículo 8°): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor de los adjudicatarios del Lote Social Nro. 209 Mza. 8 de Loteo Marega: Sres. Miño José María (DNI. N° 17.414.411) y Bianchi Clelia Lidia (DNI. N° 16.908.976) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO IX de la presente. **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE** en cuestión: Lote 209 de la Mza. 8 de Loteo Marega en favor de MARTINEZ, NATALIA ROMINA (D.N.I. N° 34.821.183), cuyo Informe Socio Ambiental actualizado se acompaña como ANEXO XIX.-

**Artículo 9°): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor del co-adjudicatario del Lote Social Nro. 151 Mza. 6 de Loteo Marega: Sr. Jara Alexis Gabriel (DNI. N° 45.410.056) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO X de la presente. En su lugar **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN EXCLUSIVA** del Lote en cuestión en favor de la actual co-adjudicataria: Sra. Micelli Luisina Ainara Estefania (DNI. N° 45.653.737).-

**Artículo 10°): DÉJASE SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN** y/o los derechos acordados en favor de la co-adjudicataria de Lote Social Nro. 205 Mza. 8 de Loteo Marega: Sra. Gómez Jesica Antonella (DNI. N° 40.966.503) por motivo de haber expresado su renuncia a los mismos, conforme documental que se acompaña como ANEXO XI. En su lugar **RESUÉLVASE LA ADJUDICACIÓN EXCLUSIVA** del Lote en cuestión en favor del actual co-adjudicatario: Sr. Frutos Gustavo Esteban (DNI. N° 37.209.384).-

**Artículo 11°): AUTORIZASE** al Departamento Ejecutivo a confeccionar los respectivos Boletos de Compra y Venta de Lotes Sociales.-

**Artículo 12º): REGÍSTRESE, comuníquese, publíquese y archívese. -**

**VISTO:**

La Ordenanza N° 9.410/2026 s/ pretensión de escrituración de Lote Social; y

**CONSIDERANDO:**

**Que**, en la citada norma se observan errores involuntarios en los nombres de los adjudicatarios reales;

**Que**, es objeto de la presente que se rectifique dicha norma para luego ser correctamente promulgada;

Por ello;

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RECONQUISTA  
SANCIONA CON FUERZA DE:**

**ORDENANZA N° \_\_\_\_\_/2.026**

**Artículo 1º)** MODIFÍQUESE, los Artículos 2º y 3º de la Ordenanza N° 9.410/2.026, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

*“Artículo 2º) RECONOZCANSE los desembolsos previamente efectuados por los Sres. FERNÁNDEZ CARLOS ENRIQUE DNI N° 13.990.464 y BIAZONI ELSA ESTHER DNI N° 14.974.680 en concepto de pago del precio del Lote en cuestión y téngase por cancelado el mismo.*

*Artículo 3º) AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar pertinente Escritura Traslativa de Dominio del inmueble aquí involucrado a favor de los Sres. FERNÁNDEZ CARLOS ENRIQUE DNI N° 13.990.464 y BIAZONI ELSA ESTHER DNI N° 14.974.680”.-*

**Artículo 2º)** COMUNÍQUESE al Departamento Ejecutivo Municipal.

**SALA DE SESIONES**, 7 de mayo de 2.026.-

**PROYECTO DE MINUTA DE COMUNICACIÓN**  
**(PRONTO DESPACHO)**

**VISTO:**

La Minuta de Comunicación (Pedido de Informe) N° 12.471/2.025, y;

**CONSIDERANDO:**

**Que**, ante la ausencia de una respuesta al Pedido de Informe mencionado ut supra, realizado por este Concejo al Departamento Ejecutivo Municipal, en el mes de octubre del 2.025, es que hoy es necesaria esta reiteración.

**Que**, tal y como se ha expuesto en la Minuta N° 12.471, el tema que de origen al Pedido de Informe se relaciona a los antecedentes observados cuando las desproporcionadas lluvias exceden la capacidad de drenar el agua en la zona de complejo la Estación, sobre Bv. Lovato, entre Calle 9 de Julio y Rossi;

**Que**, se han observado y vivenciado situaciones en época de lluvia estival, y ante eventos puntuales de exceso en los promedios habituales en volumen de agua caída, en la que la capacidad del terreno de absorber el agua y de los desagües pluviales de drenaje, excede la capacidad del sistema en ciertas áreas de la ciudad, en especial en la zona mencionada;

**Que**, en la obra de entubado realizada a ambos lados del mencionado Bv., es necesario conocer si las bocas de tormenta distribuidas y que abastecen a los drenajes mencionados, sean los adecuados para el caudal de desagüe implementado sobre Bv. Lovato, desde calle Rossi hasta calle 9 de julio, teniendo la capacidad y/o diseño acorde para poder manejar el flujo de precipitaciones típicas de nuestra región y ante eventos de mayor demanda;

**Que**, es importante conocer las dimensiones de las bocas de tormenta y su capacidad de carga y si su selección contiene el cálculo acorde a las necesidades según factores como la intensidad de la lluvia (volumen/tiempo) y la impermeabilidad de la superficie que abastece a mencionado drenaje;

**Que**, en reunión mantenida con Secretario de Obras Públicas e Ing. Hídrico (asesor externo), quien diseñó el MASTER PLAN HÍDRICO, admitió ante la pregunta concreta sobre “si la superficie de bocas de tormenta es acorde a las necesidades de la superficie que abarca”, el profesional especialista contestó que no son las adecuadas;

**Que**, por falta de respuestas que brinden la información ya solicitada hace siete meses, información con la que el Municipio debería contar, garantizando así la transparencia y la posibilidad de acceso público a la misma, es menester la presente Reiteración.

**Por ello;**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE RECONQUISTA SANCIONA LA SIGUIENTE:**

### **MINUTA DE COMUNICACIÓN**

#### **(PRONTO DESPACHO)**

El Concejo Municipal vería con agrado que el Departamento Ejecutivo Municipal, se sirva con carácter de PRONTO DESPACHO, evacuar el contenido de la Minuta de Comunicación (Pedido de Informe) N° 12.471/2.025, cuyo texto se transcribe seguidamente:

*“El Concejo Municipal vería con agrado que el DEM, a través del área que corresponda informe respecto de la capacidad volumétrica del ALCANTARILLADO/BOCA DE TORMENTA ubicado en Bv. Lovato entre calles Fray Rossi y 9 de julio, sus dimensiones y los cálculos realizados para la selección de su tamaño, son acordes a la superficie que deriva en las mismas.”*



Municipalidad de Reconquista  
Secretaría de Planeamiento,  
Obras Públicas y Hábitat.



"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

## PROYECTO DE ORDENANZA

### VISTO:

La Ordenanza N° 8.788/21 - Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental de nuestra ciudad; y,

### CONSIDERANDO:

**Que**, ha transcurrido un tiempo prudencial para realizar una primera revisión luego de su puesta en vigencia y hacer ajustes necesarios detectados en este período;

**Que**, se ha planteado la necesidad de incluir modificaciones a la normativa, para lograr los objetivos vinculados a la densificación urbana del área central, la cual fue distorsionada por modificaciones incluidas en la aprobación del mismo;

**Que**, para la revisión del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental, la Comisión de Obras y Servicios Públicos del Concejo Municipal ha convocado al Consejo Asesor de Planificación y Desarrollo Urbano Ambiental y Arquitectónico de Reconquista (C.A.P.D.A.A.), el cual está conformado por profesionales que representan a diferentes organismos de la ciudad;

**Que**, en la revisión del P.O.U.A. se plantea la necesidad de abordar, en primera instancia, los temas prioritarios que involucran al área central de la ciudad, que incluye a Distrito R1, para obtener avances concretos sobre dicha revisión;

**Que**, para acompañar el desarrollo urbanístico de la ciudad y con la necesidad de garantizar la infraestructura, los servicios básicos y la calidad urbana en áreas a densificar, es necesario incluir nuevos requerimientos a las empresas prestatarias de servicios, claves para cumplir con el derecho a la ciudad.

**Que**, la ciudad se encuentra en un proceso de transformación urbana y amerita tomar decisiones estructurales que permitan ordenar el espacio público en aquellos sectores donde los requerimientos de servicios serán cada vez mayores; y donde el crecimiento de redes eléctricas, de telefonía, tv por cable y otros ha dado como resultado una gran contaminación del espacio público de nuestra ciudad con los tendidos aéreos.

**Que**, es necesario definir un área de **densificación prioritaria** en un sector urbano de baja calidad urbana, conformada por el microcentro comercial que cuenta con infraestructura completa sub utilizada (red de cloacas, red de agua, red de gas) con la intención de traccionar nuevas inversiones y desalentar las mismas sobre el área con tendencia a residencia unifamiliar dentro del área central;

**Que**, para lograr el objetivo propuesto es necesario modificar la zonificación de **Distrito R1**, para definir un área de **densificación prioritaria** y aumentar densificación sobre algunos **Corredores Urbanos en Distrito R1** - Calle Pte. Roca (desde Calle Bart. Mitre a Calle Rivadavia), Calle Ley 1420 (desde Calle Alvear a Calle Iturraspe) y Calle Patricio Diez (desde Plaza 25 de Mayo a Calle San Lorenzo) con el mismo objetivo. Esta última con la finalidad de promover la renovación urbana de un área muy depreciada, conformada por un



*Municipalidad de Reconquista  
Secretaría de Planeamiento,  
Obras Públicas y Hábitat.*

*"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"*

área comercial de baja calidad urbanística, y consolidar así el eje fundacional de la ciudad sobre Calle Patricio Diez como ingreso de la ciudad;

**Que**, se evidencia la necesidad de ajustar el F.O.S. sobre los Corredores Urbanos de la ciudad con la finalidad de promover las inversiones sobre los mismos y propiciar la disminución de los desplazamientos forzados, generando mixtura de usos comerciales y de servicios en los Corredores Urbanos de los diferentes Distritos, promoviendo el recorrido a una corta distancia a pie o en bicicleta.

**POR ELLO**, y en uso de las atribuciones que le son propias,

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RECONQUISTA SANCIONA CON FUERZA DE:**

#### **ORDENANZA Nº...**

**Artículo 1º).**- Modifíquese la SECCIÓN 1 – GENERALIDADES 1.3.4.2. Modalidades de Uso – Usos condicionados, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**Usos condicionados:**

Son aquellos asignados a actividades preexistentes y habilitadas con anterioridad a la sanción de esta norma, que presenten trastornos, incompatibilidades y/o molestias para la seguridad, salubridad e higiene del entorno en que se encuentran. La designación como "uso condicionado" conlleva al estudio detallado de la actividad en función de establecer las condiciones necesarias para su permanencia o, en caso de corresponder, los plazos y condiciones de traslado.

La localización de aquellos usos preexistentes, que se vienen desarrollando legalmente o que hayan sido autorizados mediante excepción a la normativa en vigencia al momento de su autorización, con anterioridad a la entrada en vigor del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental, y que son incompatibles con la nueva ordenación urbana, estará condicionada a los cambios que pudieran producirse en el entorno donde se ubique la actividad, a no causar molestias de ningún tipo en el área en la que está emplazada, al impacto ambiental (aire-suelo-agua), la seguridad o la salud pública, o que no impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, todo ello con la finalidad de que se puedan llevar a cabo legalmente actividades económicas en tales inmuebles, mientras no se produzca su desaparición, aunque estén fuera de ordenación.

La superficie construida admisible de las edificaciones de usos preexistentes que no son compatibles con la nueva ordenación urbana, se limitarán a lo netamente construido.

En los usos condicionados, fuera de ordenación, no se admitirá cambio de titularidad, en cuyo caso la renovación de licencias de uso u otras autorizaciones estarán sometidas a plazos y se ha de acordar su traslado.

Contarán con condiciones urbanísticas especiales establecidas por el D.E.M. para promover su relocalización.

**Artículo 2º).**- Modifíquese la zonificación de Distrito R1, el que quedará redactado según **Anexo I.**

**Artículo 3º).**- Modifíquese el Factor de Ocupación de Suelo – F.O.S. - sobre Corredores Urbanos de las ciudad de Reconquista:



Municipalidad de Reconquista  
Secretaría de Planeamiento,  
Obras Públicas y Hábitat.



"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

F.O.S. máximo admisible sobre CU – Corredores Urbanos = 0,90 en Planta Baja o hasta los 7,00 (siete) metros, cuando el uso de la parcela esté destinado a Uso exclusivo diferente a Residencia unifamiliar o Uso mixto admisibles en el Distrito.

**Artículo 4°.-** Todo nuevo edificio en altura que supere la Planta Baja y 2 (dos) pisos altos, deberá contemplar la obligatoriedad de contar con Generador Eléctrico para proveer de suministro a núcleo de ascensores e iluminación de áreas comunes.

**Artículo 5°.-** Todo inmueble con más de dos (2) unidades funcionales por lote o para todo uso que requiera una demanda de potencia mayor a 15 Kw, deberá contar con **factibilidad de servicio** acorde al uso solicitado y capacidad prevista otorgado por la E.P.E.S.F. o aquel que lo reemplace. El organismo deberá emitir Certificado sobre la factibilidad del suministro regular y constante de energía en la edificación y/o ampliación.

Asimismo, todo proyecto que a requerimiento de la empresa prestadora del servicio requiera un equipo transformador de energía eléctrica adicional a los existentes en la zona, deberá contemplar un espacio destinado a la ubicación del mismo dentro del espacio privativo.

Todo edificio que se adecúe a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental y que a solicitud de la EPESF, o aquella que la suplante, requiera un espacio privativo para ubicación de transformador de energía eléctrica será compensado con aumento de F.O.S. para uso exclusivo o uso mixto = 0,90 en Planta Baja y hasta los 10,00 (diez) metros.

**Artículo 6°.-** Con la finalidad de acompañar el proceso de transformación urbana y preservar el carácter de uso público por fuera de la Línea Municipal, contemplar el tendido de las redes existentes y el desarrollo del arbolado público, no se autorizará la construcción de volúmenes cerrados en fachadas, sobre el espacio público, o el cerramiento de aquellos balcones reglamentarios que sirven como espacios de expansión al aire libre de las unidades funcionales correspondientes.

**Artículo 7°.-** Toda ampliación de distribución de Línea de Media Tensión (LAMT) a emplazar en el espacio público por la Empresa Provincial de la Energía (o aquella que la suplante) deberá ser del tipo compacta, previendo que la misma trae aparejado una disminución importante del espacio aéreo ocupado por la línea y otros beneficios técnicos y medioambientales.

**Artículo 8°.-** La Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe o aquella que la reemplace, deberá presentar dentro de los próximos 12 (doce) meses un Plan de inversión que contemple la implementación del cableado subterráneo por anillos de crecimiento progresivo en el Área Central desde Distrito R1, previendo que toda modificación / ampliación de distribución de Línea de Media Tensión (LAMT) a emplazar en el espacio público en Distrito R1-S1 y R2.S2 sea subterránea, considerando la adecuación de la misma para acompañar la densificación urbana prevista en el P.O.U.A. y teniendo en cuenta que trae aparejado beneficios técnicos y medioambientales.

**Artículo 9°.-** La Empresa Aguas Santafesinas S.A. o aquella que la reemplace, deberá presentar dentro de los próximos 12 (doce) meses el Plan Director de Agua y Plan de Director de Cloacas de la ciudad de Reconquista, con Plan de inversiones previstas que contemple la ejecución de la Planta de Tratamiento de Efluentes cloacales, la ampliación de red cloacal, la incorporación de aquellos sectores de la ciudad que ya poseen el tendido de la red de agua y el recambio/renovación de la red de agua y la red de cloaca existente por anillos de crecimiento progresivo desde en el Área Central desde el Distrito R1,



*Municipalidad de Reconquista*  
*Secretaría de Planeamiento,*  
*Obras Públicas y Hábitat.*

*"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"*  
*"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"*  
*"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"*

considerando la adecuación de la misma para acompañar la densificación urbana prevista en el P.O.U.A, de acuerdo al siguiente cronograma:

DISTRITO R1-S1.A - a partir del 01/.../....  
Distrito R1-S1.B - a partir del 01/.../....  
Distrito R2.S1 - a partir del 01/.../....


**Artículo 10°.-** La **Cooperativa de Servicios Públicos de Reconquista o aquella que la reemplace**, deberá presentar dentro de los próximos 12 (doce) meses el Plan Director de red de Gas residencial e industrial de la ciudad de Reconquista, considerando la adecuación de la misma para acompañar la densificación urbana prevista en el P.O.U.A.

**Artículo 11°.-** **DERÓGUESE** toda otra norma que se oponga a la presente.

**Artículo 12°.-** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

  
Ing. CARLOS JOSE I. CASTELLANI  
Secretario Planeamiento,  
Obras Públicas y Hábitat  
Municipalidad de Reconquista



  
Dr. Amadeo E. Vallejos  
Intendente  
Municipalidad de Reconquista



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo



"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

## ANEXO I – Ordenanza N°

### 4.1.1. DISTRITO Residencial 1 (R1) – ÁREA CENTRAL -

Esta área coincide con el centro histórico, representativo e institucional de la ciudad y contiene el centro comercial de la misma. Forma parte de la planta fundacional donde se localizan la mayoría de los sitios y edificios de carácter patrimonial.

Son objetivos específicos para el ordenamiento del Área Central (residencial, comercial y representativo-institucional) el mantenimiento de su rol dominante y sus características parcelarias, donde se promueve la renovación y la densificación urbana en altura a través de sustitución edilicia de uso mixto; pero contemplando la protección de las preexistencias patrimoniales del sector, para lo cual se prevén herramientas urbanísticas específicas que alientan y ayudan a su preservación.

Corresponde a aquel sector urbano caracterizado por la inconveniencia de la persistencia de determinados usos, por ser incompatibles con el uso residencial predominante, y por la subutilización de la infraestructura de servicios con la que cuenta.

Posee infraestructura completa (pavimento, red de desagües cloacales, red de agua potable, red de fibra óptica, red de gas y energía eléctrica).

Límite: Área delimitada por frente norte de Calle N° 11 - Alvear; frente Este de Calle N° 10 - Ludueña; frente sur de Calle N° 29 - Alte. Brown y frente Oeste de Calle N° 28 - San Lorenzo.

Se definen los siguientes sectores:

**Distrito R1 – Sector 1.A (R1-S1.A)**

**Distrito R1 – Sector 1.B (R1-S1.B)**

**Distrito R1 - CU**

**Distrito R1 – Plazas (R1-PL)**

Cada proyecto urbanístico y/o edilicio deberá cumplir con el marco normativo municipal respecto de los requerimientos urbanos y edilicios; además, presentar las respectivas factibilidades otorgadas por las empresas prestadoras de servicios (energía eléctrica, agua potable, desagües cloacales, red de gas, fibra óptica y otros).

- En este Distrito no se admitirán viviendas colectivas en lotes internos de superficie menor a la mínima reglamentaria, no computándose las medidas de pasillo para las medidas mínimas reglamentarias.

En Distrito R.1 la plusvalía afectará solamente a los Grandes Lotes Urbanos (G.L.U.) por la capacidad de mayor altura otorgada a partir de los 34,00 (treinta y cuatro) metros. (F.E.)



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo

*"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"*  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

#### **4.1.1.1. Usos Permitidos. Distrito R1-S1.A y R1-S1.B**

Residencia 1 - 2

Administración Pública

Educación -

Sanidad

Transporte 1

Comercio mayorista sin depósito (Exposición y venta)

Comercio Minorista 1 – 2 S.E.

Culto, Cultura y Esparcimiento 1 - 2 S.E. - 3 S.E.

Servicios 3 - 4 - 5 - 6 S.E.

Depósitos 1 - Productos inocuos - anexo a actividad comercial, con superficie menor a 300 m<sup>2</sup> de superficie. No se admiten depósitos exclusivos.

Industria – Categoría 1 - Pequeñas industrias Inocuas, con superficie cubierta máxima hasta 300 m<sup>2</sup>. Con playa de carga y descarga dentro del inmueble.

Pequeñas unidades artesanales industriales y de servicios.

#### **Nota:**

Serán admisibles los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los mismos y sean compatibles con el destino prioritario del área (residencial, comercial y representativo-institucional), siempre previa autorización municipal, estableciendo para ello el criterio Sujeto a Estudio.

Todos los usos admisibles estarán condicionados al cumplimiento del marco normativo edilicio reglamentario y de estacionamientos obligatorios, según su destino específico.

Los edificios, públicos o privados, que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán cumplir con los requisitos de estacionamientos mínimos que establezca el D.E.M., presentar un estudio de Accesibilidad y Plan de evacuación que será analizado y aprobado por el organismo municipal que resultare competente.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Ordenanzas pertinentes.

Asimismo, el D.E.M. se reserva el derecho de denegar todo aquel uso que sea considerado no apto por su emplazamiento en relación a su entorno inmediato y a su



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo



"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

incompatibilidad con otros usos existentes en el área, lo cual deberá ser justificado mediante informe fundado por la Dirección de Planeamiento Urbano.

#### **Usos no admitidos:**

Industrias en general.

Industrias – Categoría 1 – Inocuas de superficie cubierta mayor a 300 m<sup>2</sup>.

Depósitos exclusivos.

Laboratorios industriales.

Salas de Velatorios: No se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.

Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a vehículos de gran porte (ómnibus, camiones, otros).

Talleres mecánicos: No se autorizarán nuevas radicaciones.

Discotecas, confiterías bailables: No se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.

Servicio del Automotor: No se admitirán ampliaciones o nuevas radicaciones de actividades destinadas a servicio del automotor como gomerías, lubricentros y lavaderos automáticos. Se permitirá este servicio como complementaria a las Concesionarias de automotores, Estaciones de servicio y Cocheras habilitadas.

Estaciones de Servicio, no se admitirán nuevas radicaciones.

Comercios mayoristas con depósito incluido.

Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista que no cumplan con lo establecido por la Ley Provincial 12.069.

Talleres de reparación de más de 300 m<sup>2</sup>.

Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

#### **4.1.1.2. Parcelamiento. Distrito R.1 =**

En este Distrito rigen las disposiciones establecidas para el Centro de manzana.

Lado mínimo de lote = 8,66/9,00 mts.

Superficie mínima de lote = 180 m<sup>2</sup>

En caso de subdivisiones, no se admitirá más de un lote interno reglamentario.



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo

*"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"*  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

Los pasillos con ancho menor a 4,00 mts., que no permitan el ingreso diferenciado de vehículos, no computarán para las medidas mínimas reglamentarias.

Por ser el objetivo del nuevo Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental la densificación urbana del área central, se desalienta la subdivisión de parcelas con edificación existente en Distrito R1. Esta Área **se regirá con las medidas de lotes mínimas** establecidas por el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para el Distrito y las subdivisiones se ajustarán al régimen de Propiedad Horizontal (P.H.)

#### **GRANDES LOTES URBANOS (G.L.U.).**

Lado mínimo de lote = 25,00 mts

Lado máximo de lote = 50,00 mts.

Sup. Mínima = 625 m<sup>2</sup>.

Sup. Máxima = 2.500 m<sup>2</sup> - equivalente a un Solar.

#### **4.1.1.3. Lotes internos. Distrito R.1 =**

En caso de subdivisiones, no se admitirá más de 1 (un) lote interno reglamentario.

Para lote interno con destino a Residencia unifamiliar, el ancho mínimo efectivo del pasillo de acceso al mismo será:

- Pasillos hasta 20 m de largo: 1,20 m de ancho mínimo efectivo que admita la accesibilidad de silla de ruedas.
- Pasillos de más de 20 m, hasta 30 m de largo: 1,50 m de ancho mínimo efectivo.
- Pasillos de más de 30 m, hasta 35 m de largo: 1,80 m de ancho mínimo efectivo.

Para usos diferentes a Residencia unifamiliar (Viviendas colectivas y otros), todo lote interno deberá cumplir con las condiciones necesarias para facilitar el acceso de bomberos y emergencias médicas, a través de acceso vehicular de 4,00 mts de ancho mínimo y cumplir con las condiciones técnicas según el destino específico del mismo.

En lote interno con destino a Vivienda colectiva, que no permitan el ingreso diferenciado de vehículos no se admitirán más de 4 unidades funcionales como máximo, que no superen los 60 m<sup>2</sup> cada una, y el ancho mínimo efectivo del pasillo de acceso al mismo será, en todos los casos, de 2,00 mts.

En aquellos casos en que el ancho mínimo efectivo de acceso a Residencia sea un pasillo en condominio con un ancho mínimo de 2,50 mts, el mismo podrá ser utilizado como patio, a los efectos de la iluminación y ventilación de locales, de acuerdo con el reglamento de edificación.

No se admitirá Vivienda colectiva en lotes internos a los cuales se acceda mediante servidumbre de paso.

#### **4.1.1.4. Cocheras mínimas obligatorias. Distrito R.1**



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo



"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

En Distrito 1 para Uso Residencial Plurifamiliar – Vivienda colectiva - estará condicionado según reglamentación en vigencia.

Para usos no residenciales, el número de cocheras exigibles estará condicionada según el uso y la reglamentación en vigencia, o según lo defina el área de Planeamiento Urbano del municipio por número de concurrencia estimada. En caso de tratarse de una actividad análoga no contemplada, o de usos preexistentes que no cumplan con los mínimos requeridos, los mismos serán considerados Sujetos a Estudio por el área de Planeamiento Urbano.

Para edificios de viviendas colectivas que se ejecuten en lotes internos reglamentarios y con ancho de pasillo menor a 4,00 mts. que impida el ingreso vehicular y peatonal diferenciado, no será exigible construir plazas de cocheras o estacionamiento, siempre y cuando la situación y ancho de lote lo ameriten, con justificación escrita adjunta de la Dirección de Obras Privadas del municipio. La altura máxima no superará la planta baja y 2 pisos altos o los 10,00 mts. (siempre y cuando no esté afectado por el Centro de manzana) y las 4(cuatro) unidades funcionales que no superen los 60 m<sup>2</sup> cada una.

La superficie destinada a cocheras de estacionamiento bajo rasante de suelo (sótano o subsuelo), no computará en la superficie construida total computable de la parcela.

En Distrito R1 será obligatorio el establecimiento de plazas de estacionamientos en edificaciones o locales, abiertos o cerrados, en que se prevea gran concurrencia, en cuyo caso el D.E.M. determinará las condiciones especiales de número de estacionamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate. Para el cálculo de la superficie se tomará la superficie total, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, depósitos y otros anexos de la misma.

#### **Cocheras mínimas en Grandes Lotes Urbanos. Distrito R1 – G.L.U.**

En **Grandes Lotes Urbanos** iguales o mayores a 25,00 mts. de lado mínimo y superficie mínima de 625 m<sup>2</sup>, se exigirá como mínimo 2 (dos) cocheras o plazas de estacionamiento por unidad habitacional y con las condiciones de cocheras mínimas según el destino de uso complementario que se solicite, según lo defina el área de Planeamiento Urbano del municipio por número de concurrencia estimada.

#### **4.1.1.5. Alturas máximas admisibles. Distrito R.1**

En todos los casos, la altura máxima de edificación sólo podrá ser superada con las construcciones complementarias: tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

- Altura en Centro de Manzana: Para cualquier edificación en centro de manzana, rige una altura máxima de siete metros (7,00 mts)

#### **Alturas máximas admisibles. Distrito R1-S1.A =**

- Para lotes mínimos reglamentarios (180 m<sup>2</sup>) con ancho de frente igual o mayor a 8,66/9,00 m que cuentan con red de gas natural, la altura máxima admisible es de



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo

"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

planta baja y 10 (diez) pisos altos o de 34,00 mts., más construcciones complementarias (Tanques, cajas de ascensores y escaleras, etc.). Estos edificios tendrán a partir del 8º piso alto inclusive, un retiro obligatorio mínimo de 4,00 (cuatro) metros a la Línea Municipal.

Las construcciones complementarias no contemplan usos secundarios.

En Distrito R1-S1.A NO SE APLICARÁ PLUSVALÍA por la capacidad de mayor altura otorgada por la presente Norma sobre la superficie construida a partir de los 25,00 (veinticinco) metros.

#### **Alturas máximas admisibles. Distrito R1-S1.B =**

- Para lotes mínimos reglamentarios (180 m<sup>2</sup>) con ancho de frente igual o mayor a 8,66/9,00 m. que cuentan con red de gas natural, la altura máxima admisible es de planta baja y 10 (diez) pisos altos o de 34,00 m., más construcciones complementarias (Tanques, cajas de ascensores y escaleras, etc.). Estos edificios tendrán a partir del 8º piso alto inclusive, un retiro obligatorio mínimo de 4,00 mts. a la Línea Municipal.

Las construcciones complementarias no contemplan usos secundarios.

En estos casos SE APLICARÁ PLUSVALÍA a partir del 8º piso por la capacidad constructiva otorgada por la presente Norma sobre la superficie construida a partir de los 25,00 (VEINTICINCO) metros, la cual será equivalente al 5% del monto de obra de la superficie, según lo establecido por el Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe.

#### **Alturas máximas admisibles en Distrito R.1-PL**

Para lotes mínimos reglamentarios (180 m<sup>2</sup>), con ancho de frente igual o mayor a 8,66/9,00 m., frentistas a Plaza 25 de Mayo, Plaza 9 de Julio, Plaza Sarmiento y Plaza San Martín, la altura máxima admisible es de planta baja y 10 pisos altos o de 34,00 mts. Estos edificios tendrán a partir del 8º piso alto inclusive, un retiro obligatorio de 4,00 mts. a la Línea Municipal.

En Distrito R.1-PL NO SE APLICARÁ PLUSVALÍA por la capacidad de mayor altura otorgada por la presente Norma.

#### **Alturas máximas admisibles en Distrito R1-S1.CU**

- Para lotes mínimos reglamentarios (180 m<sup>2</sup>) con ancho de frente igual o mayor a 8,66/9,00 m. la altura máxima admisible es de planta baja y 10 (diez) pisos altos o de 34,00 mts. Estos edificios tendrán a partir del 8º piso alto inclusive, un retiro obligatorio mínimo de 4,00 mts. a la Línea Municipal.

En R1-S1.CU. - Corredores Urbanos – definidos sobre Calle Pte. Roca (desde Calle Bart. Mitre a Calle Rivadavia), Calle Ley 1420 (desde Calle Alvear a Calle Iturraspe) y Calle Patricio Diez (desde Plaza 25 de Mayo a Calle San Lorenzo), NO SE APLICARÁ PLUSVALÍA por la capacidad de mayor altura otorgada por la presente Norma.

Sobre el resto de CU en R1-S1 se mantienen las condiciones de R1-S1.B y SE APLICARÁ PLUSVALÍA a partir del 8º piso por la capacidad constructiva otorgada por la presente



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo



"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

Norma sobre la superficie construida a partir de los 25,00 (VEINTICINCO) metros, la cual será equivalente al 5% del monto de obra de la superficie, según lo establecido por el Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe.

#### **Alturas máximas admisibles en Grandes Lotes urbanos (G.L.U.) Distrito R.1**

- Para **Grandes Lotes Urbanos (G.L.U.)** iguales o mayores a 25,00 mts. de lado mínimo y superficie mínima de 625 m<sup>2</sup>, la altura máxima admisible será de Planta baja y 15 pisos altos o 49,00 mts.
- Para acceder a éstas condiciones urbanísticas (P.B.+15 pisos altos = 49,00 mts), las edificaciones deberán ser exentas ("torres") y contar a partir del 2º piso alto, o de los 7,00 (siete) metros de altura, con un retiro obligatorio equivalente a 1/5 del ancho de lote a cada eje medianero y del equivalente a 1/8 del ancho de lote a la línea municipal. Estos emprendimientos serán de Uso Mixto, debiendo contar con un basamento mínimo de Planta Baja (4,00 mts.) y máximo de P.B.+ 1 piso alto (7,00 mts.), destinado a uso mixto, de tal manera que permita su inserción en la trama urbana y su vinculación con la escala del entorno residencial inmediato, no admitiéndose edificios en "torres" de uso exclusivo.

En estos casos, para G.L.U. SE APLICARÁ PLUSVALÍA por la capacidad de mayor altura otorgada por la presente Norma, sobre la superficie construida a partir de los 34,00 (treinta y cuatro) metros.

La aprobación de estos emprendimientos estará sujeta a la Factibilidad de proyecto con informe positivo de la Dirección de Planeamiento Urbano, quien se reservará el derecho de solicitar las adecuaciones que crea conveniente para aminorar el impacto urbanístico del sector.

#### **Altura de los edificios linderos a edificios de interés patrimonial. Distrito R.1**

Cuando se trate de lotes linderos a edificios de interés patrimonial (catalogados por Ordenanza) en los que se construyan edificios en altura, se deberá presentar un estudio particular de su resolución morfológica de manera que permita dimensionar y minimizar el impacto de la nueva obra respecto del edificio en particular y del paisaje urbano, adecuando su resolución. El mismo, será condición necesaria para otorgar el Visado Previo al proyecto presentado.

#### **4.1.1.6. Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.) Distrito R.1 =**

F.O.S. máximo admisible en R1.S1 para uso exclusivo de Residencia unifamiliar = 0,85

F.O.S. máximo admisible en R1.S1 a partir de los 7,00 (siete) metros, cualquiera sea su destino = 0,75

- F.O.S. máximo admisible sobre **R1-S1.A** para uso exclusivo o uso mixto = 0,90 en Planta Baja y hasta los 7,00 (siete) metros, cuando el uso de la parcela esté destinado a Uso exclusivo diferente a Residencia unifamiliar o Uso mixto.



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo

"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

- F.O.S. máximo admisible sobre **R1-S1.B** para uso exclusivo o uso mixto = 0,90 en Planta Baja y hasta los 7,00 (siete) metros, cuando el uso de la parcela esté destinado a Uso exclusivo diferente a Residencia unifamiliar o Uso mixto.
- F.O.S. máximo admisible sobre **R1-S1.CU** CORREDORES URBANOS (CU) para uso exclusivo o uso mixto = 0,90 en Planta Baja y hasta los 7,00 (siete) metros. cuando el uso de la parcela esté destinado a Uso exclusivo diferente a Residencia unifamiliar o Uso mixto.
- F.O.S. máximo admisible sobre **R1-S1.PL** para uso exclusivo o uso mixto = 0,90 en Planta Baja y hasta los 7,00 (siete) metros, cuando el uso de la parcela esté destinado a Uso exclusivo diferente a Residencia unifamiliar o Uso mixto.

Todo edificio que a solicitud de la EPESF, o aquella que la suplante, requiera un espacio privativo para ubicación de transformador de energía eléctrica será compensado con aumento de F.O.S. para uso exclusivo diferente a Residencia Unifamiliar o uso mixto, cualquiera sea su destino = 0,90 en Planta Baja y hasta los 10,00 (diez) metros.

#### **F.O.S. en Grandes Lotes Urbanos (G.L.U.) Distrito R.1.**

La parcela deberá incluir obligatoriamente Uso Mixto que incluya Residencia: Residencia + comercial, Residencial + servicio, Residencial + Recreativo, Residencial + productivo, Residencial + otro uso admisible en el Distrito.

F.O.S. máximo admisible a partir de los 7,00 (siete) metros =

en lotes de hasta 750 m<sup>2</sup> = 0,40

en lotes de hasta 1500 m<sup>2</sup> = 0,30

en lotes de hasta 2500 m<sup>2</sup> = 0,25

F.O.S. máximo admisible de basamento en Planta Baja o hasta los 7,00 (siete) metros, para uso mixto obligatorio = 0,90. (ver)

- El Basamento obligatorio mínimo deberá contemplar el 50% del ancho de la parcela.

#### **4.1.1.7. Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Distrito R.1**

##### **F.O.T. Distrito R.1-S.1 =**

F.O.T. lote antirreglamentario = 2,5

F.O.T. máximo admisible lote mínimo reglamentario = 6

F.O.T. máximo admisible lote ancho especial (15 m) = 8

##### **F.O.T. Distrito R.1-PL**



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo



"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

F.O.T. máximo admisible en lote mínimo reglamentario - frente a Plaza 25 de Mayo, Plaza 9 de Julio, Plaza Sarmiento y Plaza San Martín = 8

#### **F.O.T. Grandes Lotes Urbanos (G.L.U.) Distrito R.1**

F.O.T. máximo admisible en lotes de hasta 750 m<sup>2</sup> = 7

F.O.T. máximo admisible en lotes de hasta 1500 m<sup>2</sup> = 6

F.O.T. máximo admisible en lotes de hasta 2500 m<sup>2</sup> = 5

#### **4.1.1.8. Factor de Impermeabilización de Suelo (F.I.S.) Distrito R.1**

F.I.S. máximo admisible: 0,875

La falta de F.I.S. por acceder a mayor F.O.S. por uso mixto, se compensará con la utilización de elementos retardadores hídricos.

#### **F.I.S. en Grandes Lotes Urbanos (G.L.U.) Distrito R.1**

- En grandes lotes urbanos será obligatoria la incorporación de sistemas de regulación de excedentes pluviales, a efectos de contribuir a la optimización del funcionamiento del sistema urbano de desagües pluviales en la ciudad, según la reglamentación en vigencia.



**Municipalidad de Reconquista**  
Departamento Ejecutivo

"Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA"  
"50 años de la Filial de Pediatría Reconquista"  
"25 Años de la Universidad Católica de Santa Fe"

**ANEXO GRÁFICO I – Ordenanza N°**

