



Concejo Municipal de Avellaneda

Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 481848
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

1

ORDENANZA N° 2.180

VISTO:

El Expediente N° 04/25 de fecha 13/03/25, donde se solicita una excepción a lo dispuesto por el Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental (COUA) en la propiedad de Stechina Federico y otros, en calle Avda. Lib. Gral. San Martín N° 1070 de esta ciudad, y;

CONSIDERANDO:

Que, los Arquitectos Luis Alberto Nardelli y Delarosa Leticia Natalia solicitan se apruebe un pedido de excepción al Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental (COUA).

Que, el Capítulo 4.3 DR2 en su inciso 4 a)-dice "la edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 10 m con una tolerancia de 5%.

Que, los solicitantes adjuntan el proyecto a realizar justificando la solicitud.

Que, Avellaneda es una ciudad que comienza a despegar en el desarrollo inmobiliario en Altura, en coherencia con la idea de densificar los espacios.

Que, la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras públicas viene trabajando en actualizar el COUA en pos a un desarrollo urbanístico organizado.

Que, la edificación en cuestión contara con su ingreso peatonal por Av. Lib. Gral San Martín, siendo esta una de las avenidas de la ciudad.

Que, lo aquí planteado no representa una diferencia desmedida ni un riesgo para el entorno o los vecinos ya que su futuro uso estará sujeto a las normativas y permisos correspondientes.

Que, atendiendo a las circunstancias reseñadas, es posible facultar al Departamento Ejecutivo Municipal a autorizar este tipo de excepción previo análisis y dictamen de la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas;

POR ELLO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda



TOMÁS FRANZOI
Presidente
Concejo
Municipal Avellaneda



Concejo Municipal de Avellaneda

Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 481848
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA:

Artículo 1º): Exceptúese del límite establecido en el Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental (CUOA) en el punto 4.3 DR2 4 a) aprobado por la Ordenanza N° 1609; al edificio a construir en la parcela resultante de la subdivisión del Lote 1 PIN 17206-001 P Mensura 99046 cuyas dimensiones serán de 12.50 de frente sobre calle 24 y 40 metros sobre Avenida San Martín y contara con una superficie de 500 m2. Proyecto adjunto como Anexo I al expediente.

Artículo 2º: El inmueble descripto en el artículo 1º deberá contar con su fachada principal sobre la Av. Lib. Gral. San Martín y por encontrarse dentro del futuro desarrollo de la ciudad se lo autoriza tomar las dimensiones del DR1 donde se informa que "la edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 23 m". FOS 075-065-085 - FOT 5 - 4.5.

Artículo 3º: Sugírase a los profesionales que intervengan en la planificación y diseño del edificio, consideren la incidencia visual que los departamentos en altura van a tener sobre las viviendas bajas preexistentes tomando todos los recaudos necesarios a fin de reducir al mínimo las molestias. Así también contemplar en el desarrollo de la fachada la incorporación de los cestos de residuos en cantidad suficiente para la ocupación del edificio y sus actividades a desarrollar en los locales comerciales, siendo que la ciudad de Avellaneda trabaja de forma incansable en la gestión integral de recolección de residuos sólidos.

Artículo 4º: Comuníquese al Ejecutivo Municipal.

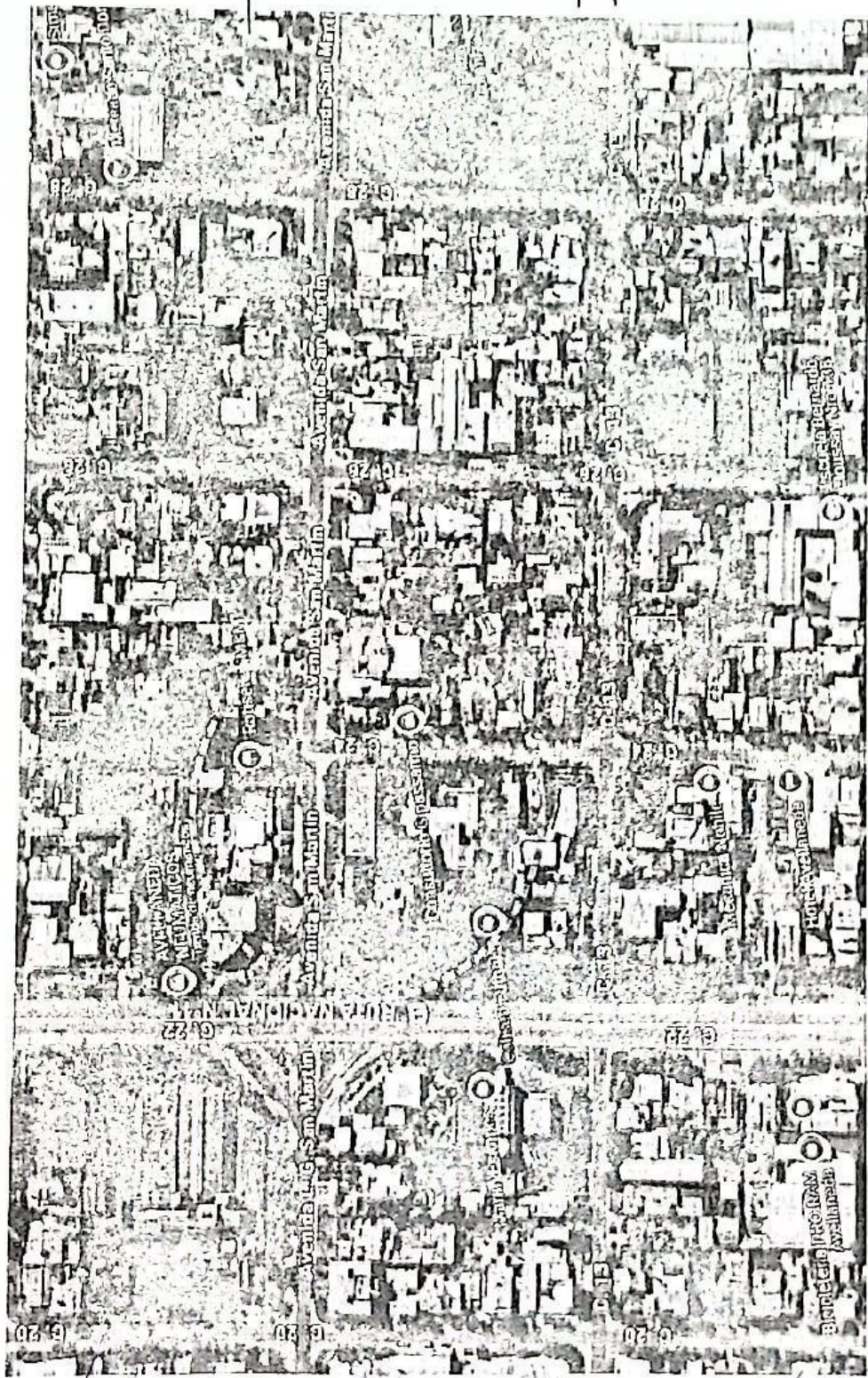
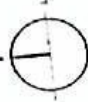
Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Avellaneda, a los tres días del mes de abril de 2025.


ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda




TOMAS FRANZOI
Presidente Concejo
Municipal Avellaneda

UBICACIÓN GEOGRAFICA EN AVELLANEDA



ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda



TOMAS FRANZOI
Presidente Concejo
Municipal Avellaneda

LUIS A. NARDELLI
ARQUITECTO

LETICIA N. DELAROSA
ARQUITECTA
M.P. N° 04763

Adrian Sautin
7607984
Federico O. Shekhar
32153188

STF
7877309

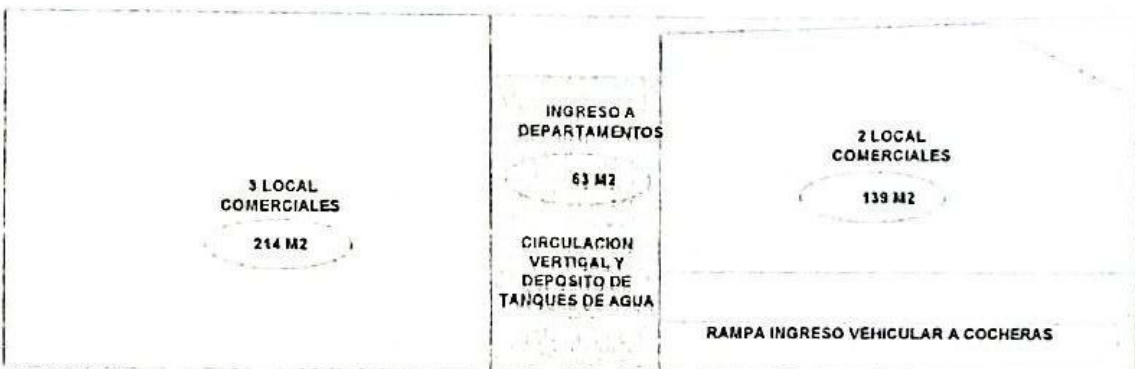
-EDIFICIO JARDÍN- AVELLANEDA

IN INGENIERIA

IN INGENIERIA



PLANTA SUBSUELO



PLANTA BAJA



PLANTA 1° AL 5° PISO



ANÁLISIS DE SUPERFICIE
SUP. TERRENO: 500 M²

PLANTA SUBSUELO: SUP. CUBIERTA PERMITIDA 500 M², SEGÚN PROYECTO 439 M²
PLANTA BAJA: SUP. CUBIERTA PERMITIDA 450 M², SEGÚN PROYECTO 439 M²
PLANTA 1° Y 4° PISO: SUP. CUBIERTA PERMITIDA 375 M², SEGÚN PROYECTO 325 M²

ALAN E. STANGAS
Secretario

Concejo Municipal Avellaneda

TOMÁS FRANZOI
Presidente Concejo
Municipal Avellaneda

-EDIFICIO JARDÍN- AVELLANEDA

ANEXO

AVENIDA SAN MARTIN

CALLE 24

TERRAZA ACECIBLE

ASCENSOR

PLANTA 6°

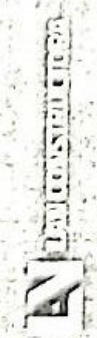
[Signature]
Leticia N. Delarosa
Arquitecta
M.P. N° 04763

[Signature]
Delia Sayer
32.153.189
4607984

[Signature]
Fernando Stehlin
7 877309



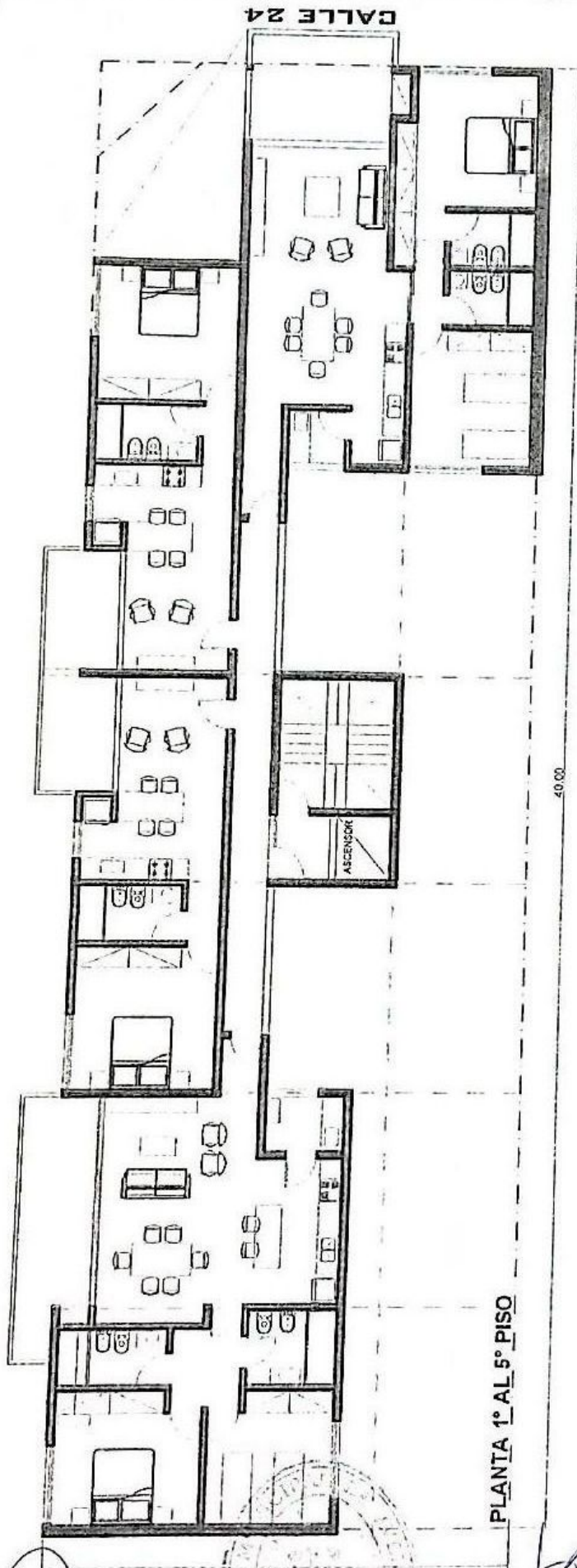
-EDIFICIO JARDÍN-AVELLANEDA



ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

TOMAS FRANZOI
Presidente Concejo
Municipal Avellaneda

AVENIDA SAN MARTIN



PLANTA 1° AL 5° PISO

ALAN E. STANGAFERO
Secretario

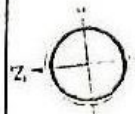
TOMAS FRANZOI
Presidente Concejo
Municipal Avellaneda

LETICIA N. DELAROSA
ARQUITECTA
M.P. N° 04763

LUIS A. NARDEL
ARQUITECTO

[Signature]
Dolores Sauter
4607984

[Signature]
Federico S. Stehlin
32123189 7877308



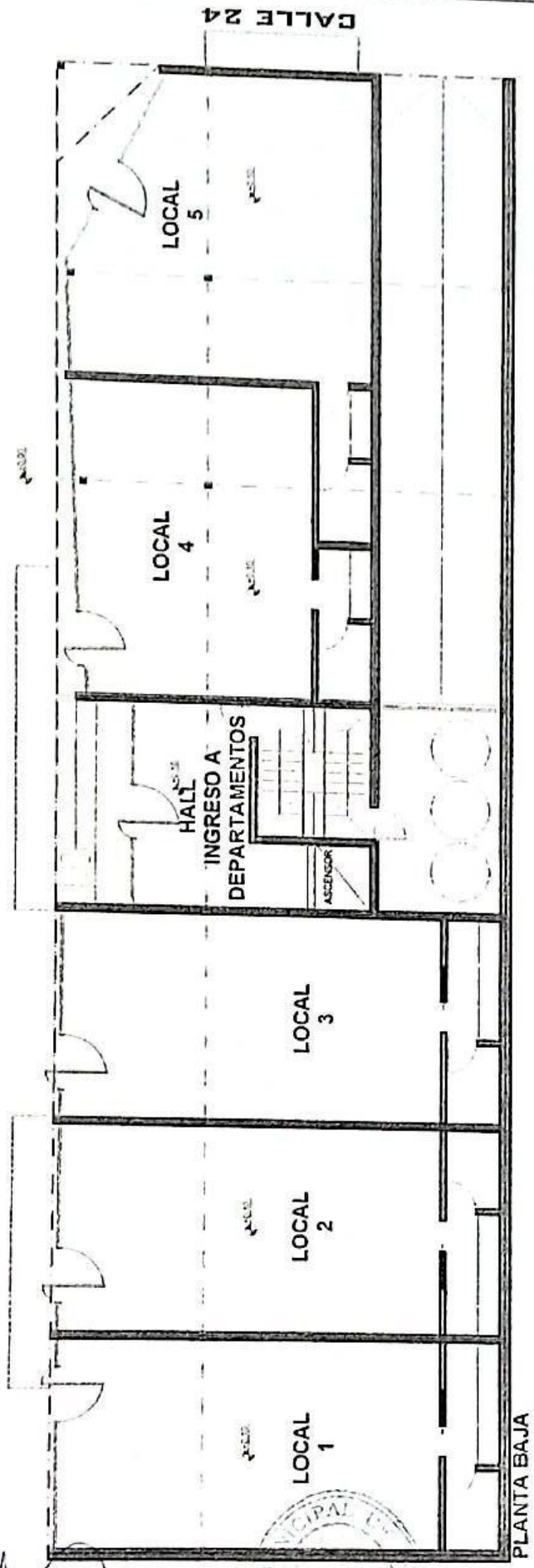
-EDIFICIO JARDÍN-AVELLANEDA

INVESTIGACION

INVESTIGACION

ANEXO

AVENIDA SAN MARTIN



PLANTA BAJA

CALLE 24

LOCAL 5

LOCAL 4

HALL INGRESO A DEPARTAMENTOS

ASCENSOR

LOCAL 3

LOCAL 2

LOCAL 1

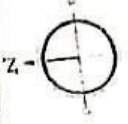
[Signature]
7 877 309

[Signature]
Federico O. Stehlin
32.123.189

[Signature]
Dolores Sauter
4607984

LETICIA N. DELAROSA
ARQUITECTA
M.P. N° 04763

LUIS A. MARDELLI
ARQUITECTO



-EDIFICIO JARDÍN-AVELLANEDA

NO CONSTRUCCION

NO CONSTRUCCION

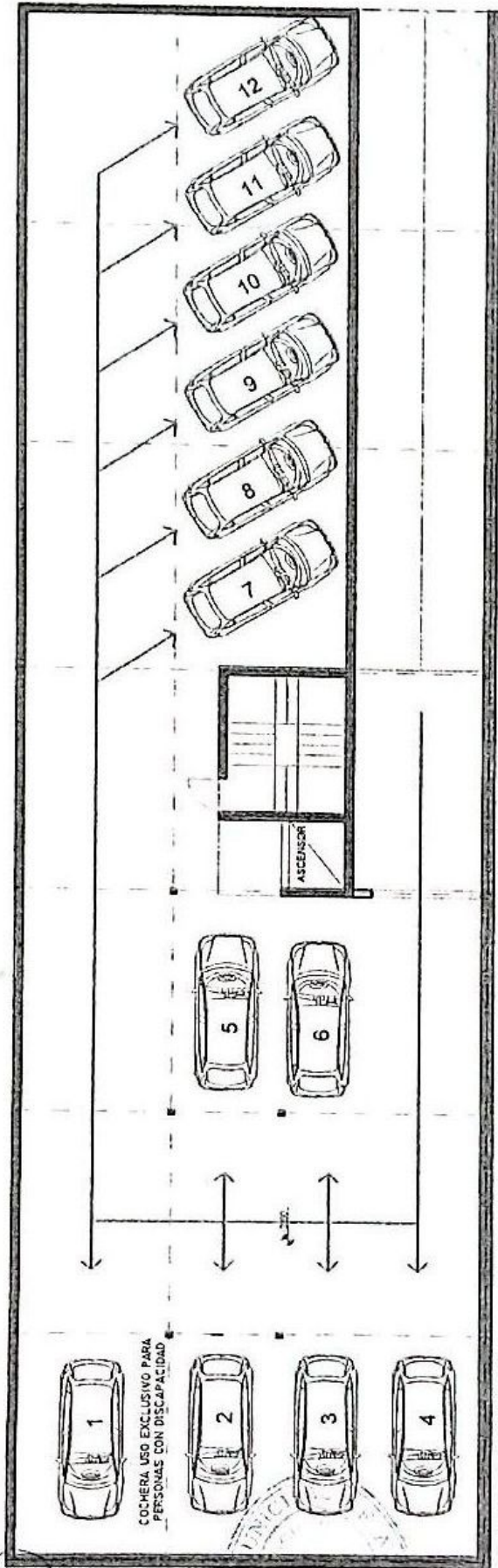
ALAN E. STANGAFERO
Secretario

TOMAS FRANZOI
Presidente Concejo
Municipal Avellaneda

ANEXO 2

AVENIDA SAN MARTIN

CALLE 24



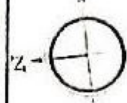
PLANTA SUBSUELO

[Signature]
Federico O. Scedine
22.123.149
7 877 309

[Signature]
Dolores Sartin
4607984

LETICIA N. DELAROSA
ARQUITECTA
M.P. Nº 04763

LUIS A. MARDELLI
ARQUITECTO



-EDIFICIO JARDÍN-AVELLANEDA



ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

TOMAS FRANZOI
Presidente
Concejo