

ORDENANZA Nº 11977

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA
VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

DETERMINACIÓN ÁREA DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

Art. 1º: **Área especial:** Declárase al sector delimitado por las calles: French (al Sur), Aristóbulo del Valle (al Oeste), Callejón Funes (al Norte), vías del Ferrocarril General Manuel Belgrano (al Este), como Área de Urbanización Especial “MI TIERRA, MI CASA”, conforme se establece en Anexo I que forma parte de la presente.

Art. 2º: **Convenio de Urbanización Especial “MI TIERRA, MI CASA”. Sujetos obligados:** El propietario de un inmueble que realice un proceso de urbanización dentro del área delimitada en el artículo precedente, tiene la obligación de celebrar un “Convenio de Urbanización Especial MI TIERRA, MI CASA”, en el que se efectúen las compensaciones pertinentes por la obtención del mayor valor del suelo experimentado por la concreta intervención estatal en obras de infraestructura y la rezonificación de las vías afectadas y del Distrito R5 por RE, donde se permite una mayor densidad al sector y mayor edificabilidad sobre determinadas fracciones.

Art. 3º: **Prestación:** La compensación del mayor valor, se hará efectiva mediante la donación de una fracción del terreno objeto de la urbanización por parte del sujeto obligado, a fin que sea incluida en el “Programa MI TIERRA, MI CASA”, teniendo en cuenta las siguientes proporciones:

- a) Siete por ciento (7%) en aquellos supuestos donde se urbanice dentro del primer año calendario de la entrada en vigencia de la presente.
- b) Diez por ciento (10%) en aquellos supuestos donde se urbanice durante el segundo año calendario de la entrada en vigencia de la presente.

Expte. DE-0447-00943108-1.-

ORDENANZA Nº 11977

c) Quince por ciento (15%) en aquellos casos en donde se urbanice desde el tercer año calendario de la entrada en vigencia de la presente.

Los porcentajes precedentemente establecidos deben ser calculados teniendo en cuenta la superficie total a urbanizar.

Art. 4º: **Procedimiento para efectuar la prestación:** La prestación por compensación del mayor valor a cargo del sujeto obligado se debe realizar con la presentación definitiva de planos de urbanización según lo establecido por el punto 4.2.0 de la Ordenanza Nº 7.677, momento en el cual se debe formalizar el “Convenio Urbanización Especial MI TIERRA, MI CASA”.

En cuanto al procedimiento por el cual se efectúa la donación por compensación del mayor valor, se debe aplicar el establecido por la Ordenanza Nº 7.677.

Art. 5º: Establécese que la obligación de la compensación por mayor valor establecida en la presente es independiente de la fijada para Espacio Verde (10%) y Reserva de Tierras (5%) conforme los puntos 2.6.0, 2.14.0 y concordantes de la Ordenanza Nº 7.677.

Art. 6º: **Afectación de área de reserva:** El Departamento Ejecutivo Municipal debe destinar el cinco por ciento (5%) que se incorpore como área de reserva de tierras establecido en el punto 2.14.0 y concordantes, Capítulo II de la Ordenanza Nº 7.677 (incorporado por Ordenanza Nº 11.953), al “Programa MI TIERRA, MI CASA”.

Art. 7º: Modifícase el artículo 9º de la Ordenanza Nº 11.963, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 9º: Adicional por baldío: Los propietarios y responsables de los terrenos baldíos contemplados en el artículo 74º de la Ordenanza Fiscal estarán obligados a abonar, además de la tasa correspondiente, la sobretasa que a continuación se establece:

ORDENANZA Nº 11977

- a) Para los inmuebles ubicados en las zonas inmobiliarias 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 18, 35, 42 y 43: el equivalente a veinte (20) veces el valor resultante de la Tasa General de Inmuebles.

El valor establecido en el párrafo precedente, es aplicable a aquellos inmuebles ubicados en la zona denominada "Área de Urbanización Especial MI TIERRA, MI CASA".

- b) Para los inmuebles ubicados en la zona inmobiliaria 28, el equivalente a quince (15) veces el valor resultante resultante de la Tasa General de Inmuebles.
- c) Para los inmuebles ubicados en las zonas inmobiliarias 3, 8, 14, 15, 16 y 19: el equivalente a siete (7) veces el valor resultante de la Tasa General de Inmuebles.
- d) Para los inmuebles ubicados en las zonas inmobiliarias 1, 2, 9, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33 y 34 el equivalente a cinco (5) veces el valor resultante de la Tasa General de Inmuebles.

No estarán alcanzados por esta sobretasa, además de los baldíos enumerados en el artículo 74º de la Ordenanza Fiscal, los siguientes inmuebles:

- a) Los baldíos localizados en las zonas inmobiliarias 1, 2, 9, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34 cuya superficie resultare igual o inferior a los trescientos metros cuadrados (300 m2).
- b) Los baldíos localizados en las zonas inmobiliarias 1, 2, 9, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34 que constituyan para el titular su único inmueble dentro la Ciudad de Santa Fe y cuya superficie resultare igual o inferior a ochocientos metros cuadrados (800 m2).
- c) Los baldíos localizados en las zonas inmobiliarias 3, 8, 14, 15, 16 y 19 que constituyan para el titular su único inmueble dentro de la Ciudad de Santa Fe y cuya superficie resultare igual o inferior a trescientos metros cuadrados (300 m2).

Expte. DE-0447-00943108-1.-

ORDENANZA Nº 11977

- d) Los baldíos localizados en las zonas inmobiliarias 1, 2, 9,17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34 a solicitud del titular que sin perjuicio de ser un inmueble independiente, se presentan contiguos a terrenos edificados en propiedad del solicitante siendo dependencia del mismo, representado una continuidad, siempre que el mismo se encuentre cercado, respete las previsiones de la Ordenanza Nº 11.646 y la superficie.
- e) Los ubicados dentro del Área de Urbanización Especial cuando formalicen la presentación definitiva de planos y suscriban el “Convenio Urbanización Especial MI TIERRA, MI CASA” con el Departamento Ejecutivo Municipal, hasta la aprobación definitiva del loteo y por un período máximo de un (1) año”.

Art. 8º: Incorpórase como punto 4.2.8 de la Ordenanza Nº 7.677, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“4.2.8 Con la presentación definitiva del plano se debe presentar el/los certificado/s de libre deuda por recursos municipales”.

DE LOS ESPACIOS VERDES EN EL ÁREA DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

Art. 9º: Apruébase el régimen de disposición especial de los Espacios Verdes del “Área de Urbanización Especial MI TIERRA, MI CASA”, el cual es establecido con el objeto de lograr equilibrio entre las distintas fracciones a urbanizar, la definición del trazado vial y la cantidad de metros cuadrados de espacio verde existentes en el sector.

Art. 10º: La ubicación del espacio verde que debe destinar el urbanizador dentro del área de urbanización especial, es determinada conforme se establece en el Anexo II, que forma parte de la presente.

Art. 11º: Cuando por aplicación de los artículos 9º y 10º el porcentaje a destinar por el urbanizador para espacio verde resulte inferior al establecido en el punto

Expte. DE-0447-00943108-1.-

ORDENANZA Nº 11977

2.6.0 de la Ordenanza Nº 7.677, se debe completar dicho porcentaje con la donación para área de reserva de tierras, las que deben ser afectadas al “Programa MI TIERRA, MI CASA”.

Art. 12º: En aquellos supuestos donde el porcentaje a destinar para espacio verde resulte superior al establecido por Ordenanza Nº 7.677, el Departamento Ejecutivo Municipal debe compensar ese porcentaje mayor, con la obligación de donación para área de reserva de tierras establecida en el punto 2.14.0 y concordantes de la Ordenanza Nº 7.677 y, en su caso, con la obligación establecida en el artículo 3º de la presente.

RÉGIMEN DE PROMOCIÓN ÁREA DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

Art. 13º: Los propietarios que celebren el “Convenio Urbanización Especial MI TIERRA, MI CASA”, gozarán de un régimen especial de promoción, consistente en la exención de sobretasa por baldío durante un (1) año, desde la presentación definitiva del plano de mensura y suscripción del aludido convenio. Asimismo, gozarán de un descuento en la Tasa General de Inmuebles cuando haya sido aprobado el plano donde se dispuso el loteo, conforme se establece en los artículos siguientes.

Art. 14º: Descuento: Incorpórase el inciso e) en el artículo 79º de la Ordenanza Nº 11.962:

"e) Los propietarios de los inmuebles objeto de urbanización dentro del Área de Urbanización Especial, que hayan suscripto el “Convenio Urbanización Especial MI TIERRA, MI CASA” gozan, desde la aprobación definitiva del loteo, de un descuento porcentual sobre la Tasa General de Inmuebles por un plazo de tres (3) años, de acuerdo al siguiente cronograma:

a) Setenta por ciento (70%) durante el primer año.

Expte. DE-0447-00943108-1.-

ORDENANZA N° 11977

- b) Cincuenta por ciento (50%) durante el segundo año.
- c) Treinta por ciento (30%) durante el tercer año.

El beneficio previsto se aplica sólo durante el plazo precedentemente establecido y en tanto el inmueble no sea objeto de una transferencia de dominio o no pierda la calificación catastral de baldío.

A los fines de la aplicación del presente inciso no registrá el monto mínimo establecido en el artículo 3º de la Ordenanza N° 11.963.”

FONDO ESPECIAL DE URBANIZACIÓN

Art. 15º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a proyectar, desarrollar y ejecutar un plan de adjudicación de los lotes en forma conjunta con el Gobierno Provincial y/o sus organismos descentralizados, a los efectos de lograr el recupero de los recursos económicos y financieros comprometidos con el “Convenio de Gestión de Urbanizaciones de Interés Social”, suscripto entre la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, en fecha 17 de diciembre de 2012, los cuales tendrán carácter de reembolsables, en cumplimiento de la cláusula DÉCIMA del mencionado Convenio.

Art. 16º: Créase el Fondo Especial de Urbanización, el cual estará integrado por el precio de venta de los lotes en virtud de la aplicación del “Programa MI TIERRA, MI CASA” y cualquier otro aporte, contribución, tasa o derecho que se establezca a fin del cumplimiento de los objetivos del Convenio referido en el artículo precedente.

Art. 17º: Los fondos establecidos en el artículo anterior deben ser destinados a obras de infraestructura dentro del área de urbanización especial y/o elaboración de planos de mensura.

ORDENANZA Nº 11977

AFECTACIÓN Y ENSANCHE DE CALLES

Art. 18º: Determinase la prolongación de calle Belgrano desde French hasta el límite del ejido municipal (calle General Quiroga) como avenida, estableciéndose a tal fin las afectaciones que en plano Anexo III se detallan y que forma parte de la presente.

Art. 19º: Determinase la prolongación de calles Gorriti y Callejón Aguirre desde Aristóbulo del Valle hasta vías del Ferrocarril General Manuel Belgrano como avenidas, estableciéndose a tal fin las afectaciones que en plano Anexo IV se detallan y que forma parte de la presente.

Art. 20º: Modifícase el Anexo I (Distrito de Zonificación) de la Ordenanza Nº 11.748, estableciéndose que la calle afectada por el artículo 18º es rezonificada como Distrito C2c y las calles afectadas por el artículo 19º es rezonificada como Distrito R2, conforme Anexo V, que forma parte de la presente.

CREACIÓN DE DISTRITO ESPECIAL

Art. 21º: Sustitúyese el artículo 78º del Reglamento de Ordenamiento Urbano (Ordenanza Nº 11.748), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 78º: DISTRITO RE – RESIDENCIAL ESPECIAL DE DENSIDAD MIXTA EN ÁREAS EN CONSOLIDACIÓN.

Carácter:

Zonas destinadas a la localización de uso residencial y de actividades compatibles correspondientes a urbanizaciones o conjuntos habitacionales.

LÍMITES:

Según Plano de Distritos de Zonificación.

SUBDIVISIONES:

Dimensiones mínimas de lotes: diez metros (10m) de frente y doscientos metros cuadrados (200 m2) de superficie total.

Expte. DE-0447-00943108-1.-

ORDENANZA Nº 11977

URBANIZACIONES:

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza de terreno.
- Apertura de calles según plano de trazado de calles, desagües pluviales, cordón cuneta y mejorado de calles y pasajes, asegurando el libre escurrimiento de las aguas según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red.
- Pavimento y desagüe de una de las calles principales de la urbanización y acceso pavimentado que comunique dicha calle con alguna otra calle pavimentada del entorno.

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO:

FOS = 0,85

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:

FOT admitido = 1

FOT máximo = 1,8 (en caso de que se cumplan los requisitos de incrementos establecidos en el artículo 29º).

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:

FIS: 0,85

DISPOSICIONES PARTICULARES:

1) Retiros:

- a) De frente: El retiro es obligatorio de 2,50 m de la Línea Municipal.
- b) En los lotes de esquina los retiros se efectuarán paralelamente a la Línea Municipal de ambas calles en forma independiente según los retiros exigidos para cada calle.
- c) De fondo: Según Línea de Fondo de Manzana.

Expte. DE-0447-00943108-1.-

ORDENANZA N° 11977

- 2) Altura de la Edificación: Los edificios tendrán una altura máxima de 12 m.
- 3) Veredas: Se construirán de acuerdo a lo establecido por las Ordenanzas N° 7.279 y N° 11.610.”

Art. 22º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a aprobar dentro del “Área de Urbanización Especial MI TIERRA, MI CASA”, aquellos casos en que las dimensiones de los lotes resulten inferiores a lo establecido por el artículo precedente, que sustituye el artículo 78º de la Ordenanza N° 11.748, y cuando existan razones de interés social, siempre que:

- a) Representen hasta el veinte por ciento (20%) de la superficie total de la manzana a lotear.
- b) La medida mínima del lado inferior sea de 8,50 m y la superficie total del lote posea una superficie mínima de 170 m.

Art. 23º: A los fines del régimen de uso del suelo establecido en el cuadro de usos (artículo 39º y subsiguientes de la Ordenanza N° 11.748) se debe aplicar lo dispuesto para el Distrito R5.

Art. 24º: Establécese que el cuarenta y dos por ciento (42%) de la fracción del área de urbanización especial, identificada en el inciso b) de la cláusula tercera del “Convenio de Gestión Asociada de Urbanizaciones de Interés Social”, debe ser destinado al cumplimiento de la Ley Provincial N° 13.245 y Ordenanza N° 11.692.

A los fines de la determinación del precio de venta de los lotes resultantes por aplicación de la normativa citada, se debe estar a lo dispuesto en la Ordenanza N° 11.631.

Art. 25º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.-

SALA DE SESIONES, 21 de marzo de 2013.-

Presidente: Sr. Leonardo Javier Simoniello

Secretario Legislativo: Sr. Raúl Alfredo Molinas



REFERENCIAS

 Límites área de urbanización especial

ESC. 1:7500

ÁREA DE DESARROLLO NORESTE
ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

MENSAJE 03 / 2013
ANEXO I



REFERENCIAS

- Límites área de urbanización especial
- Espacios verdes existentes
- Espacios verdes propuestos

ESC. 1:5000

ÁREA DE DESARROLLO NORESTE
ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

MENSAJE 03 / 2013
ANEXO II

