

ORDENANZA N° **12763**

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

ORDENANZA

Art. 1.º: Creación. Créase el Régimen Especial de Subdivisiones con Destino a Vivienda Única de la Ciudad de Santa Fe, el que tiene por objetivo la implementación de estrategias, modificaciones e innovaciones normativas y procedimentales, en orden a fomentar la generación de suelo urbano, servido y de calidad, y el acceso a la vivienda única adecuada.

El Departamento Ejecutivo Municipal determinará por vía reglamentaria qué se entiende por vivienda única familiar a los efectos de la presente.

Art. 2.º: Subdivisiones. A los efectos de la aplicación del Régimen Especial Aprobación de Mensuras de Subdivisión con Destino a Vivienda Única de la Ciudad de Santa Fe, se aprobarán subdivisiones de parcelas en los siguientes Distritos previstos por la Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano, y de conformidad a las siguientes pautas.

- 1) I) R2 - Residencial de media densidad (con excepción del sector de R2 delimitado por las calles Iturraspe a Norte, Av. Aristóbulo del Valle al Este, Bv. Pellegrini al Sur y Av. Presidente Perón al Oeste).
- II) R2a - Zona residencial de densidad media y actividades compatibles con valores ambientales y patrimoniales a preservar (desde calle Iturraspe hacia el Norte, desde Av. Freyre hacia el Oeste y desde Av. Gral. López hacia el Sur).

ORDENANZA Nº **12763**

- III) R3 – Zona residencial de baja densidad en proceso de integración, con exclusión del área que comprende el Camino Viejo a Esperanza hacia el Oeste.
- IV) R4 - Zona residencial de baja densidad media con características de barrio jardín.
- V) R5 - Residencial de baja densidad en áreas de consolidación.
- VI) RE - Residencial especial de densidad mixta en áreas de consolidación.
- VII) C2c – Centralidad en corredores viales principales tipo II.
- VIII) C3 – Centralidad en barrios (con excepción de los sectores sobre Ruta Provincial Nº 1, de las parcelas frentistas a calle Iturraspe a ambos lados entre Av. Presidente Perón y Lavalle, de las parcelas frentistas a calle Salvador del Carril a ambos lados entre Av. Aristóbulo del Valle y Pje. Pizzorno, de las parcelas frentistas a Av. Galicia a ambos lados, de las parcelas frentistas a Diagonal Goyena y de las parcelas frentistas a Milenio de Polonia a ambos lados entre Av. Aristóbulo del Valle y 9 de Julio).
- 2) Las parcelas -tanto internas como frentistas- resultantes de las subdivisiones podrán tener un frente mínimo de 5m, deberán respetar una relación mínima respecto al frente y fondo de 1:1 y máxima de 1:6,25 y nunca podrán tener una superficie menor a 90m², excluida -en el caso de parcelas internas- la superficie del pasillo en servidumbre de paso o condominio.
- 3) En el caso de parcelas internas, los pasillos que surjan por subdivisiones deberán respetar lo estipulado por el Art. 5.3.6. de la Ordenanza Nº 7.677 – Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones, considerando como profundidad de la parcela a la original (previo a la subdivisión).



ORDENANZA N° 12763

- 4) Para el caso de más de diez (10) parcelas resultantes de la subdivisión, se deberá acreditar la factibilidad de prestación de servicios públicos esenciales, de acuerdo al distrito de zonificación correspondiente.
- 5) Para las cuestiones no previstas en el presente artículo se aplicarán el resto de las disposiciones contempladas en la Ordenanza N° 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, en cuanto resulten compatibles y toda otra norma vigente que resulte aplicable.

Art. 3.º: **Subdivisiones de parcelas con edificaciones preexistentes.** En aquellos casos en que las subdivisiones se pretendan realizar en parcelas con edificaciones preexistentes se admitirán subdivisiones simples en los distritos contemplados y con los parámetros previstos en el artículo 2º de la presente, siempre y cuando la parcela resultante de dicha subdivisión se destine a vivienda única familiar y que las edificaciones preexistentes sean reglamentarias.

En caso de que las edificaciones preexistentes no sean conforme a la normativa vigente, la subdivisión estará condicionada a la suscripción de un compromiso por parte de los propietarios, el que deberá estar acompañado de un plano de futura reforma ante el área que determine el Departamento Ejecutivo Municipal. La repartición referida deberá corroborar que las reformas propuestas en el plano referido sean conforme a la normativa vigente y mejoren la situación ambiental, de salubridad y habitabilidad de las edificaciones preexistentes.

Art. 4.º: **Destino de las parcelas.** Las parcelas que surjan como consecuencia de las subdivisiones permitidas de acuerdo a las pautas previstas en los artículos 2º y 3º de la presente sólo podrán ser



ORDENANZA N° 12763

destinadas a la construcción de vivienda única familiar y no podrán afectarse a propiedad horizontal. Tanto en los planos de mensura como en los planos de permisos de obra correspondientes, ambas condiciones deberán incorporarse como observaciones especiales, incluyendo la especificación de subdivisión en el marco de la presente.

Las edificaciones que se realicen en las parcelas referidas en el párrafo precedente deberán integrar locales que cumplan con las exigencias básicas de habitabilidad, accesibilidad, salubridad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad, compatibles con el uso para el cual están destinados. A su vez, deberán contar, como mínimo, con dos (2) locales de permanencia (dormitorio y cocina-comedor) y un (1) local complementario (baño completo con instalación sanitaria), con independencia respecto a la construcción e instalaciones complementarias (conexión de agua, cloaca, energía eléctrica, red de gas, desagües pluviales, estructura portante y cubierta).

Art. 5.º: Margen de tolerancia. En aquellos casos en que de una parcela a subdividir se pretendan obtener dos (2) lotes, sean internos o frentistas, se aceptará uno de ellos con una tolerancia hasta el diez por ciento (10%) en menos para la superficie mínima admisible o se podrá distribuir dicha tolerancia entre ambos lotes, siempre que se cumpla con las previsiones del artículo 4º de la presente. En aquellos casos de subdivisiones en varios lotes, frentistas o internos, dicha tolerancia sólo será aplicable al cincuenta por ciento (50%) de los lotes resultantes.

Los casos mencionados en el párrafo precedente, serán resueltos por el Departamento Ejecutivo Municipal. En los supuestos en que los



ORDENANZA Nº 12763

porcentajes mencionados se excedan de lo previsto, resolverá el Honorable Concejo Municipal por excepción.

En todos los casos, la resolución, sea de aceptación o rechazo, deberá estar precedida de los informes técnicos correspondientes a las áreas con competencia del Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 6.º: **Inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal o en proceso de afectación.** Los titulares de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, o cuya afectación se encuentre en trámite, podrán acogerse al régimen de subdivisiones previsto en la presente, en tanto estén ubicados en los distritos y cumplan las pautas previstas en los artículos precedentes, siempre que se garantice la autonomía funcional de cada una de las unidades de vivienda, la independencia en el acceso a la vía pública, la constitución de medianeras y la provisión de redes y servicios en forma exclusiva para cada unidad.

Art. 7.º: **Urbanizaciones. Planes estatales de acceso a la vivienda.** Las disposiciones previstas en los artículos precedentes serán aplicables a las mensuras de urbanización correspondientes a planes de acceso a la vivienda adecuada, diseñados, financiados y/o ejecutados por el Estado Nacional, Provincial, Municipal y/o por sus respectivos entes autárquicos.

Art. 8.º: **Aplicación.** El Departamento Ejecutivo Municipal se encargará de atribuir las competencias al área correspondiente en orden a implementar el presente Régimen y proceder conforme a lo previsto en el artículo 12º, así como expedirse sobre todas aquellas situaciones particulares no previstas en la presente y que se puedan producir desde su entrada en vigencia.



ORDENANZA N° 12763

Art. 9.º: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá exceptuar la aplicación de lo dispuesto en el punto 5.2.4 de la Ordenanza N° 7.677 - Reglamento de Subdivisiones y Urbanizaciones, en subdivisiones aprobadas en el marco de la presente.

Art. 10.º: Beneficios tributarios. Modifícase el artículo 2º de la Ordenanza N° 11.955, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 2º:** Exímese del Derecho de Edificación establecido en las Ordenanzas N° 11.962 - Ordenanza Fiscal Municipal, y N° 12.226 - Ordenanza Tributaria Municipal, a quienes acrediten ser beneficiarios de créditos personales e hipotecarios para la construcción, ampliación o refacción de viviendas, otorgados en el marco del Programa Pro.Cre.Ar u otros programas del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat del Gobierno Nacional, y en forma exclusiva para aquellas intervenciones edilicias a realizarse en el marco de dichos programas. En el caso de intervenciones edilicias sobre viviendas preexistentes que no cuenten con certificado final de obra o cuyo plano no esté registrado en el Departamento Ejecutivo Municipal, se extenderá el beneficio previsto en el párrafo precedente, a los titulares dominiales de las mismas, siempre y cuando se trate de parientes en primer grado en línea recta del beneficiario, a efectos de realizar la documentación de las edificaciones preexistentes.

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer mecanismos de compensación de tributos y celebrar los respectivos convenios con los sujetos alcanzados, para aquellos casos en que, al momento de publicación de la presente, se haya hecho efectivo el pago del tributo referido en el párrafo precedente”.



ORDENANZA N° 12763

Art. 11.º: Condonación de multas por infracciones al Reglamento de

Edificaciones. El Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado, en el plazo de hasta cinco (5) años desde la entrada en vigencia de la presente, para condonar el noventa por ciento (90%) de las multas que corresponda aplicar por infracciones a los incisos a, b y h del artículo 2.6.5 de la Ordenanza N° 7.279 - Reglamento de Edificaciones, o las normas que en el futuro la reemplacen, cometidas antes de la entrada en vigencia de la presente.

La condonación prevista en el párrafo precedente sólo se podrá otorgar en aquellos casos en los que se pretenda construir una vivienda única familiar por ampliación de edificaciones preexistentes o en los supuestos del segundo párrafo del artículo 3º de la presente.

Para que sea posible acceder al beneficio, en caso de edificación preexistente, el interesado deberá presentar una nota en la dependencia que determine la reglamentación, acompañada de un informe elaborado por un profesional en el que se analicen los aspectos vinculados a seguridad, estabilidad y habitabilidad de la edificación y todo otro que el Departamento Ejecutivo Municipal considere pertinente.

Dicho informe será evaluado por el área técnica competente, designada por el Departamento Ejecutivo Municipal según lo previsto en el artículo 8º de la presente, cuyo dictamen será de requerimiento obligatorio más no vinculante para poder otorgar el beneficio de condonación.

En el caso de que las multas referidas ya se encuentren en gestión de cobro por vía judicial, el beneficiario de la condonación deberá abonar los gastos y honorarios que se hayan generado por dicha gestión.

ORDENANZA Nº **12763**

Art. 12.º: Disposiciones Generales. El Departamento Ejecutivo Municipal elaborará un informe sobre la aplicación de la presente con el objeto de informar detalles de su implementación, el que será remitido anualmente al Honorable Concejo Municipal para su consideración y publicado en la página web oficial de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

Art. 13.º: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá celebrar convenios con el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe y con Universidades de gestión pública o privada, con el objeto de analizar conjuntamente la elaboración de modelos o prototipos de viviendas que puedan ser construidas en las parcelas resultantes de subdivisiones aprobadas en el marco de la presente.

Art. 14.º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 22 de abril de 2021.-

Presidente: Lic. Leandro Carlos González
Secretario Legislativo: Abog. Matías Müller

Expte. CO-0062-01677803-7 (PC)