



Honorable Concejo Municipal
Villa Constitución
Santa Fe

Independencia 205 – CP 2919
TE 03400 –475597 –430001

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIÓN CON FUERZA DE ORDENANZA

VISTO: El loteo denominado “Los Pinos” se inserta en el área definida por la zonificación vigente como R4 (Residencial Quintas), razón por la cual la superficie mínima de las parcelas se establece en 1500m², con un frente mínimo de 25m (Plan Regulador, Decreto N° 344/62).

Las constantes y recurrentes solicitudes para subdividir las parcelas originales del Loteo original, así como las transacciones y subdivisiones “de hecho” realizadas por presuntos propietarios, en parcelas de menores dimensiones y en algunos casos, de formas irregulares, y;

CONSIDERANDO: Que, es de suma importancia prevalecer el ordenamiento territorial, homogéneo y acorde las actividades socio-culturales del ejido municipal.

Que, hasta tanto se resuelva el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, resulta necesario contar con una normativa municipal que regule el uso y subdivisión del suelo en el sector en estudio en vistas a una ocupación más acorde a las necesidades sociales y relativas al valor del suelo urbano vigente.

Que, del relevamiento de información territorial surgen características que permiten mantener la estructura geométrica del barrio, para el fin con el cual fue diseñado.

Que, las demandas sociales en el sector, así como las proyecciones de crecimiento urbano permiten inferir una ocupación progresiva del área con características suburbanas.

Que, la existencia de numerosas subdivisiones “de hecho” que promueven la irregularidad en el uso y su consecuente impacto en la emisión de las correspondientes tasas municipales, así como en las relativas a las posibilidades concretas de sus habitantes de acceso a créditos o programas habitacionales específicos.

Que, la posibilidad de subdivisión de las parcelas produce un beneficio adicional propietario en materia económica y urbanística.

Por todo ello, el
Honorable Concejo Municipal,
Resuelve:

ARTICULO 1º: Someter al Barrio denominado “Los Pinos” a la clasificación de uso y subdivisión del suelo para barrios de vivienda unifamiliar y residencial permanente / semi – permanente de fin de semana.



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

ARTICULO 2º: Permitir las siguientes sub – divisiones, en un todo de acuerdo con las modalidades administrativas y requerimientos de planos de subdivisión planteadas por el Departamento de Catastro para tal fin.

MANZANA	LOTES	CANTIDAD DE LOTES	DIMENSIONES	SUPERFICIE (m2)
A	1	3	18.33 x 27.30	500.409
	8	3	18.33 x 33.70	617.721
	2,3,4,5,6 y 7	2	13.65 x 55.00	750.75
B	1 y 18	3	20.06 x 25.00	501.5
B	11 y 8	3	16.63 x 30.10	500.66
B	2,3,4,5,14,15,16 y 17	2	12.50 x 60.18	752.25
B	6,7,12 y 13	2	12.47 x 60.18	750.745
C	1 y 18	3	20.06 x 25.00	501.5
C	11 y 8	3	16.63 x 30.10	500.66
C	2,3,4,5,14,15,16 y 17	2	12.50 x 60.18	752.25
C	6,7,12 y 13	2	12.47 x 60.18	750.745
D	1	3	18.33 x 27.30	500.409
D	8	3	18.33 x 33.70	617.721
D	2,3,4,5,6 y 7	2	13.65 x 55.00	750.75

ARTICULO 3º: Los apartados anteriores implican la no autorización de cualquier otra subdivisión que altere estas dimensiones.

ARTICULO 4º: Asignar el pago de un canon, atendiendo a considerar el plusvalor generado al propietario de la parcela originaria respecto de la posibilidad de venta a partir de la mencionada subdivisión. Dicho canon se establece en 20 (veinte) veces el valor de tasación fiscal del inmueble, de acuerdo a lo estipulado por la Provincia de Santa Fe (Servicio de Catastro e Información Territorial). El mencionado monto será abonado por el propietario de la parcela como condición indispensable para dar inicio al proceso de subdivisión en el Catastro, siendo destinado al “Fondo de Mejoramiento Urbano Habitacional”, tal como lo previsto para las compensaciones económicas establecidas por los convenios urbanísticos.

ARTICULO 5º: Exceptúese de lo anterior, a las parcelas cuya subdivisión sea desarrollada por familiares directos del propietario o cuyo destino original y futuro sea vivienda única y permanente.

ARTICULO 6º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal y archívese.-

Registrado bajo el N° 4627 Sala de Sesiones, 28 de Junio de 2017.-

Firmado: MARIA FLORENCIA FERREYRA – Presidente HCM
GRISELDA CAFFARATTI – Secretario H.C.M.