



Honorable Concejo
Municipal
Ciudad de Villa Cañas
Santa Fe

Expediente N° 1.665.C.12.-

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE VILLA CAÑAS

HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA N° 897/12

VISTO:

La Ordenanza N° 790/09, que aprueba el fraccionamiento de la tierra en dimensiones inferiores a las mínimas que establece el "Plan Director para Villa Cañas" (Ordenanza N° 463/93); y

CONSIDERANDO:

Que, estas tolerancias se establecen únicamente para parcelas con edificaciones existentes;

Que, en la práctica de parcelamiento se ha detectado la existencia de numerosos casos donde la aplicación de esta modalidad ha resuelto dificultades de orden operativo, pero en otras circunstancias subsisten aún inconvenientes de gestión especialmente derivados de la limitación referida al uso que se expresa;

Que, sobre los inmuebles que se encuadren en la nueva disposición se podrán ejercer igualmente las tareas de control de cumplimiento de aquellas normas reglamentarias como referentes a la localización, edificación y sus condiciones de habitabilidad;

Que, se lograría implementar un procedimiento administrativo dotado de mayor agilidad, menos dificultoso y oneroso que el sometimiento al régimen de la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, trámite al que se ven obligados a apelar actualmente para poder transferir parcialmente una propiedad;

Que, de tal forma se desvinculan también las partes propietarias obteniendo cada una de ellas un mayor grado de independencia para el uso y las modificaciones posteriores referidas al edificio, a la parcela y a la propia titularidad;

Que, resulta recomendable a fin de garantizar adecuados medios de ventilación y soleamiento en todos estos inmuebles y guardar relaciones de densidad acordes al medio urbano, arbitrar mecanismos que regulen la ocupación del suelo mediante la obligatoriedad de aplicación de coeficientes específicos, F.O.S. y F.O.T (Factor de Ocupación de Suelo y Factor de Ocupación Total, respectivamente);

Que, la aplicación de la presente norma legal favorecerá al tráfico o negocios inmobiliarios abriendo otra posibilidad de solucionar la creciente demanda inmobiliaria que nos presenta hoy nuestra sociedad;

JORGE H. GALVÁN
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal de Villa Cañas

GERARDO R. MOLINA
SECRETARIO
H. Concejo Municipal de Villa Cañas



Honorable Concejo
Municipal
Ciudad de Villa Cañas
Santa Fe

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de Villa Cañas, en uso de sus facultades y atribuciones, sanciona la siguiente:

ORDENANZA


JORGE H. GALVÁN
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal de Villa Cañas

Artículo 1ro.- Se autorizan las subdivisiones en lotes de dimensiones lineales y superficiales, inferiores a las establecidas por la Ordenanza N° 463/93, Plan Director, Parte III, Título Sexto, Sección Tercera, si cada una de las parcelas resultantes se encuentra edificada y una vez realizada la subdivisión propuesta el edificio observa en cada una de sus partes las condiciones generales exigidas por las normas de edificación vigente, las normas de habitabilidad y las exigencias requeridas con respecto a su localización, uso conforme, compatibilidad con el entorno, características y calidad de la edificación.

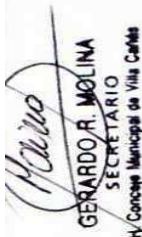
Artículo 2do.- Podrán acogerse a estas disposiciones los inmuebles que satisfagan las siguientes condiciones:

- La edificación existente en el predio a subdividir contará a la fecha de solicitud de aprobación de la misma, con permiso de edificación aprobado e iniciado el trámite correspondiente al Certificado de Final de Obra.-
- Aquellas subdivisiones que se practiquen en parcelas que se construyan o declaren con posterioridad a su vigencia siempre y cuando en cada una de las parcelas resultantes se observa un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y el correspondiente Factor de Ocupación Total (F.O.T.) vigente. Pero solo una vez aprobado el expediente municipal de edificación o la pertinente regularización de trámite municipal de declaración de mejoras y en trámite el Certificado de Final de Obra del edificio construido con la correspondiente firma del profesional actuante.-

Artículo 3ro.- El interesado deberá presentar con anterioridad el pedido de Visación previa de la propuesta de división, mediante nota solicitud con reposición de sellado, acompañada de un croquis simple, acotadas las dimensiones lineales y angulares de las parcelas, acompañado con plano de edificación municipal si existiera o también croquis de las edificaciones que se pretenden construir. En base a esta presentación, el área Técnica Municipal se expedirá acerca de la viabilidad del trámite.-

Artículo 4to.- Los lotes deberán tener acceso a la vía pública en forma directa o mediante pasillo exclusivo o en condominio, conforme a lo establecido en el artículo 107° inciso c) del Plan Director.-

Cada una de esas unidades funcionales deberán además satisfacer rigurosamente las exigencias de índole sanitaria vinculadas con la provisión de agua potable, la eliminación de líquidos residuales a pozo negro o red cloacal, como así también la provisión de energía eléctrica en forma independiente.- Respetarán de corresponder, las reservas de no edificar dispuestas por las normas: ochavas, retiros, afectaciones y de otra disposición en general referente a los inmuebles urbanos.-


GENARDO R. MOLINA
SECRETARIO
H. Concejo Municipal de Villa Cañas



*Honorable Concejo
Municipal
Ciudad de Villa Cañas
Santa Fe*

Artículo 5to.- La presentación definitiva, una vez cursada favorablemente la visación previa se formalizará de acuerdo a las disposiciones vigentes en esa materia.-

Artículo 6to.- Los números de lotes resultantes podrán llegar hasta diez y no podrán tener menos de cinco (5) metros de frente.-

Artículo 7mo.- Comuníquese, publíquese y archívese.-

Dada en Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de Villa Cañas, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil doce.-


GERARDO R. MOLINA
SECRETARIO
H. Concejo Municipal de Villa Cañas




JORGE A. GALVÁN
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal de Villa Cañas