



PROYECTO DE ORDENANZA

Plan de acceso al suelo para la vivienda única de la ciudad de Santa Fe

Artículo 1º: Creación: Créase el “Plan de acceso al suelo para la vivienda única de la ciudad de Santa Fe”, el que tiene por objeto establecer estrategias de fomento de acceso al derecho a la vivienda adecuada a través de modificaciones e innovaciones normativas, a los fines de generar suelo urbano de calidad y con servicios y establecer incentivos para la construcción de viviendas únicas.

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

Subdivisiones

Artículo 2º: Subdivisiones: A los efectos de la aplicación del “Plan de acceso al suelo para la vivienda única de la ciudad de Santa Fe”, se permitirán subdivisiones de parcelas en los siguientes distritos previstos en la Ordenanza N° 11.748 -Reglamento de Ordenamiento Urbano- y de conformidad a las siguientes pautas:

- 1) i) R2 - Residencial de media densidad; ii) R2a - Zona residencial de densidad media y actividades compatibles con valores ambientales y patrimoniales a preservar; iii) R3 - Zona residencial de baja densidad media con características de barrio jardín, con exclusión del área que comprende el camino viejo hacia el oeste; iv) R4 - Zona residencial de baja densidad media con características de barrio jardín; R5 - Residencial de baja densidad en áreas de consolidación; v) RE - Residencial especial de densidad mixta en áreas de consolidación; vi) C2c – Centralidad en corredores viales principales tipo II; y vii) C3 - Centralidad en barrios.
- 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.
- 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 Ord. 7677, considerando como profundidad de la parcela a la original (previo a la subdivisión).



- 4) Para el caso de la parcela resultante de subdivisiones que quede al fondo, será eximida del cumplimiento del Art. 3.3.5. Inc. d).2) -Línea de Fondo-de la Ord.7279/76.
- 5) Para el caso de más de 10 (diez) parcelas resultantes de la subdivisión, se exigirá la presentación de certificados de factibilidad en la capacidad de las prestaciones de los servicios públicos esenciales (sanitarios, eléctricos y de provisión de gas).
- 6) 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.

Artículo 3°: Subdivisiones de parcelas con mejoras preexistentes: En aquellos casos en que las subdivisiones se pretendan realizar en parcelas con mejoras preexistentes se admitirán subdivisiones simples en los distritos contemplados y con los parámetros previstos en el artículo 2° 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 mejoras preexistentes no sean reglamentarias 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 la Dirección de Edificaciones Privadas. La repartición referida deberá corroborar que las reformas propuestas en el plano referido sean reglamentarias y mejoren la situación ambiental, de salubridad y habitabilidad de las mejoras preexistentes.

Artículo 4°: Destino de las parcelas. Las parcelas que surjan como consecuencia de las subdivisiones permitidas de acuerdo a las pautas previstas en los artículos 2° y 3° de la presente sólo podrán ser destinadas a la construcción de vivienda única familiar y no podrán afectarse a propiedad horizontal. En los planos de mensura correspondientes, ambas condiciones deberán incorporarse como “observaciones especiales”.

Las edificaciones que se realicen en las parcelas referidas en el párrafo precedente deberán constituir unidades funcionales reglamentarias y contar, como mínimo, con una (1) habitación, cocina-comedor, baño completo con instalación sanitaria, con una superficie mínima de 60m² resuelta en una altura máxima promedio de 6m y con independencia respecto a la construcción e instalaciones complementarias (conexión de agua, cloaca, energía eléctrica, red de gas, desagües pluviales, estructura portante y cubierta).



Artículo 5°: 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 y cuando se cumpla con las previsiones del artículo 4° de la presente. En aquellos casos de subdivisiones en varios lotes, frentistas o internos, dicha tolerancia solo 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 casos en que los porcentajes mencionados se excedan de lo previsto resolverá el Concejo Municipal por excepción. En ambos casos se requerirá en forma obligatoria dictamen previo de la Comisión Especial creada por el artículo 7° de la presente.

Artículo 6°: 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 a dicho régimen 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 2° y 3°.

Comisión Especial del

“Plan de acceso al suelo para la vivienda única de la ciudad de Santa Fe”

Artículo 7°: Comisión Especial: Créase la Comisión Especial del “Plan de acceso al suelo para la vivienda única de la ciudad de Santa Fe”, la que tendrá por objeto analizar su implementación, elaborar el informe previsto en el artículo 13° y dictaminar sobre todas aquellas situaciones particulares no previstas en la presente y que se puedan producir por su implementación.

Artículo 8°: Integración: La Comisión Especial estará integrada por un (1) representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano, un (1) representante de Santa Fe Hábitat: Agencia para el Desarrollo Social y Urbano, un (1) representante de la Dirección de Catastro, un (1) representante de la Dirección de Edificaciones Privadas.

Beneficios tributarios



Artículo 9°: Incorpórese el art. 142 bis a la Ordenanza N° 11.962 - Ordenanza Fiscal Municipal - el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 142° bis: Viviendas Únicas Familiares: En los casos de construcciones nuevas, refacciones, modificaciones, ampliaciones y/o documentaciones de viviendas únicas familiares se abonará en concepto de Derecho de Edificación el importe que resulte de aplicar, sobre la base imponible, el cincuenta por ciento (50%) de los porcentajes establecidos en la Ordenanza Tributaria Municipal. Para acceder a este beneficio el contribuyente debe ser una persona humana, acreditar fehacientemente que no posee otras propiedades registradas a su nombre, el destino del inmueble debe ser exclusivamente “vivienda unifamiliar” y la superficie cubierta total máxima para la obtención del presente beneficio no podrá superar los ciento veinte metros cuadrados (120 m2).”

Artículo 10°: Incorpórese el art. 161 bis a la Ordenanza N° 11.962 - Ordenanza Fiscal Municipal - el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 161° bis: Derecho de Visación de Planos de Mensura. Vivienda Única Familiar. Exímase de este derecho a las visaciones de planos de mensura para los casos en los que las subdivisiones tengan por objeto generar parcelas para construcción de vivienda única familiar de acuerdo a las pautas previstas en el artículo 142 bis.”

Artículo 11°: Las construcciones nuevas de viviendas únicas familiares en los términos del artículo 142 bis de la Ordenanza N° 11.962 -Ordenanza Fiscal Municipal- gozarán adicionalmente del beneficio de la reducción de un cincuenta por ciento (50%) de lo establecido en la Ordenanza Tributaria Municipal para el pago de la Tasa General de Inmueble durante un período de nueve (9) meses a partir del otorgamiento del permiso de obra por la Dirección de Edificaciones Privadas.

Condonación de multas

Artículo 12°: Condonación de multas por infracciones al Reglamento de Edificaciones: Durante el plazo de vigencia de la presente ordenanza el Departamento Ejecutivo está facultado 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° 7279 -Reglamento de Edificaciones- 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 en el segundo párrafo del artículo 3° 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 aquel que el Departamento Ejecutivo considere pertinente.

El informe referido será evaluado por la Comisión Especial prevista en el artículo 7° de la presente, cuyo dictamen será de requerimiento obligatorio para poder otorgar el beneficio de condonación de multa.

En el caso 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 la referida gestión.

Disposiciones generales

Artículo 13°: Vigencia: El “Plan de acceso a la vivienda única familiar de la ciudad de Santa Fe” tendrá una vigencia de dos (2) años desde la publicación de la presente.

Tres (3) meses antes de la finalización del período mencionado el Departamento Ejecutivo Municipal elaborará, previa intervención de la Comisión Especial creada por el artículo 7°, un informe de su aplicación con el objeto de evaluar las alternativas de su implementación, el que será remitido al Honorable Concejo Municipal para su consideración y publicado en la página web oficial de la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe.

Artículo 14°: Simplicidad y celeridad de las actuaciones administrativas: El Departamento Ejecutivo Municipal promoverá la implementación de procedimientos administrativos especiales para que los ciudadanos y ciudadanas puedan desarrollar en forma ágil y rápida los trámites previstos en la presente.

A tales efectos el Departamento Ejecutivo Municipal podrá celebrar convenios con el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe y con el Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de



Santa Fe con el objeto de coordinar acciones y estrategias para la simplificación del trámite de aprobación de planos de subdivisiones que tramiten en el marco de la aplicación de la presente.

Artículo 15°: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá celebrar convenios con el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe y con Universidades Públicas y Privadas con el objeto de analizar en conjunto la elaboración de modelos o prototipos de viviendas que puedan ser construidas en las parcelas resultantes de las subdivisiones que se realicen en el marco de la presente.

Artículo 16°: Deróguese el artículo 5.2.4 de la Ordenanza N° 7.677 -Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones-.

Artículo 17°: Encomiéndese al Departamento Ejecutivo Municipal que proceda a la redacción de los textos ordenados de las Ordenanzas Nros.7.677 -Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones- y 11.962 -Ordenanza Fiscal Municipal-.

Artículo 18°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

Santa Fe, Septiembre de 2020.



FUNDAMENTOS

Concejales y Concejales:

El presente proyecto de ordenanza tiene por objeto la creación de un "Plan de promoción de acceso al suelo para la vivienda única de la ciudad de Santa Fe", con el fin de establecer estrategias de fomento de acceso al derecho a la vivienda adecuada a través de modificaciones e innovaciones normativas que promuevan la generación de suelo urbano de calidad asequible para más personas, estableciendo a la vez incentivos para la construcción de viviendas únicas familiares.

En el marco de la creación del plan de referencia, se prevé la autorización de subdivisiones simples de parcelas con características y parámetros diferentes a los previstos en los artículos pertinentes de la Ordenanza N° 11.748 -Reglamento de Ordenamiento Urbano- en distintos distritos de la ciudad, estableciéndose nuevas medidas lineales de frente y superficie mínima en procesos de subdivisión, autorización para efectuar subdivisiones con lotes internos, entre otros aspectos.

Dichas medidas, entendemos, generarán posibilidades tanto de completamiento y movilización de vacancias urbanas, como de renovación urbana y crecimiento por sustitución en los distritos seleccionados –caries urbanas-, teniendo en cuenta las oportunidades que se detectaron en éstos y considerando que esos procesos colaboran en una ciudad con mejor comportamiento ambiental y social, lo que se traduce en una mejor calidad de vida para sus ciudadanos.

Cabe resaltar también que no se propone la modificación de indicadores urbanísticos (FOT, FOS y FIS) y por lo tanto no estamos incentivando densificar en más de lo hoy permitido. Pero sí entendemos importante y sumamente razonable autorizar que, lo que pudiéndose construir en lote individual en un marco reglamentario por procesos de subdivisión simple, no sea "forzado" normativamente a realizarse mediante la construcción y sometimiento al régimen de propiedad horizontal.

Para eso es que destacamos y entendemos que mediante estas disposiciones se podrá mejorar la oferta de suelo urbanizado en la ciudad, condición indispensable para la construcción de una vivienda, generando condiciones para mejorar su asequibilidad para más personas y, en particular, disponiendo medidas concretas que garanticen que la construcción y ocupación del espacio se pueda efectuar mediante créditos hipotecarios como los recientemente anunciados del Pro.Cre.Ar (línea construcción y/o ampliación).



De igual forma, entendemos importante establecer que las parcelas que surjan como consecuencia de las subdivisiones permitidas sólo podrán ser destinadas a la construcción de vivienda única, no pudiendo afectarse luego al régimen de propiedad horizontal por proceso de ampliación.

Por otra parte, se prevé un plazo de duración de dos (2) años del plan, con el objeto de que durante tal período una Comisión Especial pueda evaluar los beneficios e inconvenientes de su implementación y contar -de tal modo- con información adecuada para el diseño y aplicación de estrategias futuras que se encuentren en línea con los objetivos de la presente propuesta.

En otro orden de ideas, se plantea el establecimiento de beneficios tributarios, particularmente en lo referido a los derechos de edificación, de visación de planos de mensura y en la Tasa General de Inmuebles, esto último especialmente en los primeros meses de construcción de la vivienda, momento donde se debe destinar la mayor cantidad de recursos en mano de obra y materiales.

Por otra parte, para supuestos que permitan la constitución de dos hogares mediante subdivisiones comunes –subdivisiones con mejoras existentes- o mediante ampliaciones de viviendas para su posterior sometimiento al régimen de propiedad horizontal, se establecen disposiciones especiales relativas a la condonación de multas, priorizándose así el acceso al suelo para vivienda única.

También, se plantea que el Departamento Ejecutivo Municipal implemente procedimientos administrativos especiales para que los ciudadanos y ciudadanas puedan desarrollar en forma ágil y rápida los trámites previstos en la propuesta. En esa línea se contempla que el Departamento Ejecutivo Municipal podrá celebrar convenios con el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe y con el Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe con el objeto de coordinar acciones y estrategias para la simplificación del trámite de aprobación de planos de subdivisiones y escrituras.

Asimismo, podrá celebrar Convenios de colaboración con el Colegio de Arquitectos y Universidades con el objeto de analizar en conjunto la elaboración de modelos o prototipos de viviendas que puedan ser construidas en las parcelas resultantes de las subdivisiones que se realicen en el marco de la presente.

Corresponde enfatizar que el proyecto se presenta en una coyuntura en la cual es necesario que se elaboren y ejecuten estrategias para adaptar la normativa y mejorar las



capacidades del estado local en la gestión de suelo urbano, de modo de generar condiciones para optimizar la implementación de políticas públicas nacionales y provinciales vinculadas al acceso a la vivienda adecuada y al hábitat en la ciudad de Santa Fe. Estas directrices van en línea con lo promovido por la última Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Habitat III) y la Declaración de Quito (Nueva Agenda Urbana) que surgió de tal conferencia, especialmente en sus párrafos 97 y 106.

Por todo lo expuesto solicito a mis pares el acompañamiento necesario para la aprobación del presente proyecto de ordenanza.-