



Viviana Foresi
Concejal
Bloque Socialista

VISTO:

El Decreto N° 32.041 aprobado el 30 de Abril de 2.009 mediante el cual se autorizó de manera excepcional la Subdivisión simple del Gráfico 7 de la Manzana 170, Gráfico 6 perteneciente al Barrio "Hostal del Sol" en dos lotes de 1.050 m² cada uno.

Que, en fecha 17 de Setiembre del corriente año por Decreto 32.656 y con el mismo criterio utilizado para el caso anterior, se autorizó la subdivisión del Gráfico lindero en dos lotes de 1.000 m² cada uno.

Que, mediante Expte. N° 174.030-V-09, se solicita un pedido similar en la Manzana 180 Gráfico 8.

Que, el Código Urbano establece para la denominada Area de Integración Urbano Rural (Zona III) en su Punto 4.5.3.3. Subdivisión Simple, en el Inciso a) referido a Subdivisión de manzana o fracciones de manzana existentes, establece que serán admitidas únicamente en la Zona III1 y dentro de los Distritos F y G3 lotes resultantes exclusivamente frentistas de 20 m de frente con 1.000 m² y 1.200 m² de superficie ya sean con factibilidad cloacal o sin ella respectivamente, y

CONSIDERANDO:

Que, es un sector de la ciudad en donde el valor de la tierra se incrementó sustancialmente debido a los nuevos emprendimientos que se fueron concretando en los últimos años con una demanda sostenida de suelo urbano .

Que este sector, denominado G3-8 en el Código Urbano, posee un parcelamiento-en algunos casos- con lotes de 2.000 m² de superficie; admitiendo para el sector un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo de 0,16 a fin de garantizar una baja densidad edilicia destinado a viviendas unifamiliares con amplia superficie parquizada y en una zona no provista de infraestructura cloacal.

Que, sería conveniente revisar la normativa vigente a fin de admitir mediante subdivisión simple lotes más pequeños tomando como referencia las autorizaciones otorgadas por los Decretos mencionados, propiciando de esta manera la consolidación del barrio debido a que algunos emprendimientos podrían iniciarse mediante la venta de la mitad de las fracciones originales.

Que, el problema principal a considerar está relacionado con la imposibilidad en lo inmediato de contar con provisión de servicios de red cloacal, agravado por la existencia de la napa freática a poca distancia de la superficie.

Que, reafirmando un factor de ocupación del suelo de 0,16 y el destino residencial quedaría una superficie de suelo libre de edificación suficiente para desarrollar un sistema de tratamiento mediante lecho nitrificante. Sistema de tratamiento y descarga de efluentes cloacales utilizado en zonas donde la napa se encuentra a menos de 2 metros de profundidad.

Que, según el acta acuerdo entre (Assa) Aguas Santafesinas S.A. y el (ENOHSA) Ente Nacional de Obras Hídricas y Saneamiento suscripto oportunamente, existe el compromiso por parte de la Nación de financiar en el corto plazo las obras de infraestructura necesarias para extender el servicio de recolección de efluentes cloacales en una amplia zona del noroeste de la ciudad y la vecina ciudad de Funes. Haciendo más cierta la posibilidad de contar en este sector también con tan importante servicio.

Que, sería conveniente para evitar nuevos tratamientos similares mediante excepciones contar con una normativa que haga extensiva a todo el sector estas situaciones particulares.

Por lo expuesto la Concejala abajo firmante eleva al Cuerpo el siguiente proyecto de:

DECRETO

Artículo 1º.- Encomiéndase al Departamento Ejecutivo un estudio del sector identificado como Distrito G3-8 correspondiente a la Zona III 1 denominada Área de Integración Urbano Rural con el objeto de posibilitar mediante la subdivisión simple de manzanas o fracción de manzanas existentes lotes resultantes de 1.000 m² de superficie mínima, generalizando los alcances de los Decretos N° 32.041 y N° 32.656.

Art. 2º.- El Departamento Ejecutivo, de considerar conveniente la modificación sugerida en el Artículo precedente deberá elaborar y remitir al Concejo Municipal los nuevos indicadores mediante el anteproyecto de Ordenanza respectivo.

Art. 3º.- Comuníquese con sus considerandos.

Antesala, 23 de Noviembre de 2009.-