

ORDENANZA N° 1209/2026
AUTORIZACION DE EXCEPCION PARA FRACCIONAMIENTO
DE LOTES
FUNDAMENTOS

VISTO:

La nota presentada por Rocha, Sandra Beatriz DNI 18.079.256 y;

CONSIDERANDO:

Que en dicha misiva solicita a este Cuerpo Legislativo el dictado de una Ordenanza de excepción para que autorice una subdivisión que no cumple con lo establecido en la Ordenanza 644/2008 de Régimen Legal del Fraccionamiento de Suelo en la localidad de Villa Santa Rosa;

Que la Ordenanza 644/2008 de Régimen Legal de Fraccionamiento de suelo de nuestra localidad en su artículo 73° que prohíbe la generación de pasillos cuando los lotes resultantes sean baldíos, debiendo contar con frente a vía pública.;

Que de acuerdo al informe producido por la Arquitecta Laura Elena Miretti M.P. 1-12324 perteneciente al área de Desarrollo Urbano de nuestra localidad expresa que El Plano de Mensura y Subdivisión propone la generación de cuatro (4) lotes: dos de ellos edificados, con frente sobre calle Vélez Sarsfield, y dos lotes baldíos con acceso mediante un pasillo de carácter privado;

Que dicho informe que forma parte de la presente expresa que el total de metros que posee el terreno en cuestión es de 1.793,33 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: LOTE 102 terreno baldío 350.06 m², LOTE 103 terreno con vivienda 361.08 m², LOTE 104 pasillo privado 198.38m²,

LOTE 105 terreno con vivienda 533.76 m2 y LOTE 106 terreno baldío 350.05 m2;

Que se hace necesario dictar la norma de excepción a los fines de culminar con tal situación;

Atento a ello y a las facultades que le otorga la Ley de Municipios N° 8102

EL CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA SANTA ROSA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA N° 1209/2026

ARTICULO 1°.- DICTESE la presente Ordenanza de Excepción a la Ordenanza 644/2008 a los fines de autorizar la realización de la Mensura y Subdivisión pertenecientes a Rocha, Sandra Beatriz DNI 18.079.256, compuesto por la parcela Designación Catastral Provincial y Municipal 25.05.41.01.01.021.006, cuya documentación forma parte de la presente norma legal, quedando resultantes los LOTES 102, 103, 104, 105 Y 106.

ARTICULO 2°.- COMUNÍQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

“Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Villa Santa Rosa, a seis días del mes de abril del año dos mil veintiséis”

Promulgada por:

Decreto N° 014/2026

De fecha: 07/04/2026


RUBÉN DEPIANTE
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE
MUNIC. VILLA SANTA ROSA




MARTA GRACIELA SÁNCHEZ
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad Villa Santa Rosa

VILLA SANTA ROSA, 09 de diciembre de 2025.

A quien corresponda.

S / D:

Quien le escribe, ROCHA SANDRA BEATRIZ, DNI 18079256, propietaria del Lote 006, de la Manzana 021, Sección 01, Circunscripción 01, vengo por la presente a solicitar una excepción a la Normativa Urbanística vigente en materia de Fraccionamiento del Suelo.

La excepción requerida tiene por objeto autorizar la subdivisión del inmueble en cuatro fracciones, conforme al croquis adjunto:

- Una correspondiente a mi vivienda familiar existente, donde resido desde hace más de 15 años.
- Tres lotes baldíos destinados a la construcción de viviendas para mis hijos.

La normativa vigente establece Superficie y Frentes Mínimos, requisitos que los lotes proyectados cumplen íntegramente.

La excepción solicitada refiere específicamente al Art. 73, que restringe la generación de pasillos de acceso a lotes internos baldíos.

Fundamento la presente solicitud en:

1. La configuración urbana local, caracterizada por manzanas de gran tamaño que generan amplios espacios internos sin frente a vía pública.
2. La viabilidad técnica del proyecto, que respeta y cumple todos los parámetros urbanísticos esenciales (superficie, frentes, habitabilidad).
3. El destino exclusivamente familiar del fraccionamiento, lo cual asegura un uso responsable y homogéneo del conjunto.
4. El elevado valor de la tierra, que dificulta el acceso a lotes con frente directo y vuelve indispensable optimizar el suelo disponible sin afectar el ordenamiento urbano.

En virtud de lo expuesto, no se advierte perjuicio alguno para el interés público ni para terceros, siendo técnicamente factible y urbanísticamente razonable permitir el acceso mediante pasillo privado a las fracciones internas.

Solicito, por lo tanto, que se evalúe y otorgue la excepción requerida.

Autorizo al Ing. Juan Carlos Sasia, DNI 34.671.694, a realizar la presente tramitación.

Saludo atte.

MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA	
Fecha:	08/10/2026
Recibo:	02-2026
Importe S.:	
9 de Julio 590	
Tel. (03574) 120	
JO MARÍA ELENA ADMINISTRATIVA MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA	

Sandra Rocha
Sandra Rocha
18.079256

Villa Santa Rosa, 31 de marzo de 2026.

En contestación a la solicitud:

La Sra. Sandra Rocha presenta Plano de Mensura y Subdivisión de la parcela Nomenclatura 25-05-41-01-01-021-006, con una superficie total de 1.793,33 m².

El Código de Fraccionamiento de Tierras establece:

- Para lotes con frente sobre calle Vélez Sarsfield: Frente mínimo: 10,00 m, Superficie mínima: 300,00 m²
- Art. 73: "En caso de que lo resultante de la subdivisión sean lotes baldíos, queda expresamente prohibida la proyección y/o ejecución de pasillos, debiendo aquellos colindar con calle pública."

El Plano de Mensura y Subdivisión propone la generación de cuatro (4) lotes: dos de ellos edificados, con frente sobre calle Vélez Sarsfield, y dos lotes baldíos con acceso mediante un pasillo de carácter privado.

Conclusión

Del análisis técnico realizado, se desprende que la propuesta de subdivisión no se ajusta a lo establecido en el Código de Fraccionamiento de Tierras vigente, en particular a lo dispuesto en el Art. 73, que prohíbe la generación de pasillos cuando los lotes resultantes sean baldíos, debiendo contar con frente a vía pública.

Asimismo, se proyecta un pasillo de acceso privado de 3,66 m de ancho, destinado a servir a parcelas sin edificación existente, situación que no se encuentra contemplada dentro de los parámetros normativos actuales.

No obstante, y considerando las dimensiones de la parcela original, así como la factibilidad funcional del acceso propuesto, se observa que la intervención no implicaría, en principio, conflictos significativos en términos de circulación, densidad ni impacto urbanístico inmediato en el sector.

En este marco, **la eventual autorización de la excepción queda a criterio de ese Concejo Deliberante**, quien podrá evaluar la conveniencia de la misma según los fundamentos presentados por la Propietaria.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente y elevo la presente para su consideración.


Arq. MINETTI LAURA ELENA
M.P. 1-12324
Municipalidad de Villa Santa Rosa

