

ORDENANZA N° 582/2022

Folio N°: 327

Título: Reglamento de Loteos y Urbanizaciones.

VISTO:

Las disposiciones del Decreto Provincial N° 7317/67, concerniente a la regulación de planes estructurales para el desarrollo urbano (Planes Reguladores) y la necesidad la adecuación de la Comuna a esos lineamientos legales.

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Decreto Provincial N° 7317/67, la Provincia dispuso la aprobación de las normas regulatorias y lineamientos principales que deberán seguirse en el planeamiento y desarrollo de los centros urbanos de la Provincia de Santa Fe.

Que las municipalidades y comunas de la Provincia deben adoptar esos lineamientos a los efectos de su aplicación en los futuros planes reguladores urbanos que se realicen en cada jurisdicción, de acuerdo a las disposiciones de las Leyes vigentes en la materia.

Que a los fines de la aplicación de esos lineamientos en nuestra Comuna debe dictarse un Reglamento que regule en detalle las características de los fraccionamientos urbanos.

Que el tema ha sido debidamente tratado en reunión de Comisión Comunal según consta en Acta N° 011/2022 de fecha 02 de julio de 2022, y;

POR TODO ELLO:

LA COMISIÓN COMUNAL
en uso de sus facultades y atribuciones que le confiere la ley
SANCIONA Y PROMULGA LA PRESENTE

ORDENANZA:

REGLAMENTO DE LOTEOS Y URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1º: *Área urbanizada*: Se considera como "área urbanizada" de la Comuna de Cafferata la compuesta por las manzanas sobre las que estén prestando los servicios de abovedamiento de calles, alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, alcantarillado, recolección de residuos y arbolado, y/o las manzanas que tengan un cincuenta por ciento (50%) de sus parcelas con edificación, dentro de la trama proyectada.

ARTÍCULO 2º: *Loteo Residencial fuera del Área urbanizada*: No se prestará aprobación a ningún loteo residencial que se encuentre fuera del área urbanizada, aislado de la misma o que no forme con ella una continuidad de uso y ocupación urbana del suelo, a excepción de aquellos denominados "barrios privados" para los que la Comuna no prestará ningún tipo de servicio, a excepción de la recolección de residuos mediante volquetas sanitarias provistas por el ente de administración del barrio.

ARTÍCULO 3º: Dimensión del Loteo: Los nuevos loteos no podrán excederse del cinco por ciento (5%) del área urbanizada. No se dará lugar a ningún nuevo pedido de loteo hasta tanto las superficies loteadas se incorporen al área urbanizada.

ARTÍCULO 4º: Cobro de Tasas: Las tasas comunales serán cobradas a los titulares de los lotes, una vez habilitado el loteo, esté o no cedida la posesión por parte del loteador a terceros.

ARTÍCULO 5º: Condiciones del Terreno: Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- a) No estar ubicado en terreno o zona inundable.
- b) Tener un nivel o aptitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.
- c) Contar con provisión de agua potable, ya sea por extensión de la red existente, o bien, proveniente de la napa potable con las instalaciones adecuadas aprobadas por los entes públicos o privados competentes.
- d) Estar correctamente ubicado, con relación a las industrias, manteniendo con respecto a las mismas, las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan los organismos estatales pertinentes.
- e) Cumplir las normas específicas contenidas en el Decreto Provincial N° 7317/67.

ARTÍCULO 6º: Espacios verdes: Todo proyecto de loteo que exceda en su superficie los diez mil metros cuadrados (10.000 m²) deberá afectar como mínimo un diez por ciento (10%) de la superficie total que se subdivide para espacio verde de uso público, aparte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, calles, avenidas, o pasajes de uso público.

ARTÍCULO 7º: Fraccionamiento por etapas: En el caso de que un terreno se fraccione por etapas, o que se fraccione sólo en parte, deberá ceder la superficie establecida en el artículo anterior siempre que el predio exceda los diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

ARTÍCULO 8º: Aptitud de los espacios verdes: No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios verdes de modo que no sean aptos para la recreación o que no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

ARTÍCULO 9º: Loteos adyacentes a rutas, ferrocarriles, canales, ríos, arroyos o lagunas: Los loteos adyacentes a rutas, ferrocarriles, canales, ríos, arroyos o lagunas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) A ambos márgenes de las trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de treinta metros (30 m) para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos a las rutas.
- b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de treinta metros (30 m) de ancho en las zonas rurales, y de treinta metros (30 m) de ancho en las áreas urbanas, para uso público.
- c) A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de treinta metros (30 m) de ancho, para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.
- d) Junto a los ríos, arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de cincuenta metros (50 m) a partir de la línea de ribera, determinada por el organismo estatal correspondiente. Esta franja será utilizada para forestación, trazado de caminos costeros o paso de máquinas de limpieza.

ARTÍCULO 10º: Ancho de las calles: Las calles de los nuevos loteos deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características. Para todo

loteo que este alejado de la trama urbana, el Plan Regulador establece un mínimo de dieciocho metros (18 m) de longitud entre las líneas de edificación de cada manzana.

ARTÍCULO 11º: Ancho de avenidas: Las avenidas tendrán un mínimo de Veintiséis metros (26 m) de longitud entre línea las líneas de edificación de cada manzana, conservando un cantero central no menor a cinco metros (5 m) de ancho.

ARTÍCULO 12º: Declaración del Uso o Destino: El propietario o promotor del Loteo, deberá manifestar el uso o destino de la subdivisión proyectada, al solicitar la aprobación del mismo, conforme a las definiciones de este reglamento.

ARTÍCULO 13º: Clasificación de los Loteos: Por su ubicación dentro del ejido de la Comuna, los loteos podrán ser:

- a) Loteo residencial en el área urbanizada: Serán aquellos de uso residencial que, por ubicación, estén comprendidos o en condiciones de comprenderse en el área urbanizada, de acuerdo a las prescripciones de este Reglamento.
- b) Loteo residencial de fin de semana: Serán los destinados al uso recreativo o de descanso.
- c) Loteo para quintas: Serán los destinados al uso hortícola y orientado a la producción de frutas, hortalizas y verduras.
- d) Loteo para industrias: Serán los destinados al establecimiento de industrias o parques industriales, y dirigidos a la promoción y correcta ubicación de las industrias.

ARTÍCULO 14º: Dimensión de lotes residenciales en el área urbanizada: Para los loteos residenciales en área urbanizada el tamaño mínimo de los lotes será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) de superficie, con un frente mínimo de doce metros (12 m). Cuando se trate de un proyecto masivo se aceptarán modificaciones, siempre que se jus-

tifiquen técnicamente y se logre un adecuado funcionamiento del agrupamiento proyectado y un mejor aprovechamiento de la infraestructura de servicios. Estas modificaciones estarán sujetas a la aprobación de la autoridad comunal.

ARTÍCULO 15º: *Dimensión de lotes residenciales de fin de semana:* Para los loteos residenciales de fin de semana se requerirá que los mismos estén sobre áreas de interés turístico, o en áreas afectadas a este uso. Las dimensiones mínimas de los lotes serán de ochocientos metros cuadrados (800 m²) y frente mínimo de veinticuatro metros (24 m)

ARTÍCULO 16º: *Dimensión de lotes industriales para instalación de depósitos mayoristas y talleres:* Para los loteos industriales que incluyan la instalación de depósitos mayoristas o de talleres las parcelas deberán tener una superficie mínima de mil metros cuadrados (1.000 m²), con un frente mínimo de treinta metros (30 m).

ARTÍCULO 17º: *Dimensión de lotes industriales:* Los loteos destinados a radicación de industria deberán responder a proyectos especiales destinados a la producción industrial y deberán estar ubicados, en relación con el área de residencia, a sotavento de los vientos dominantes. Este tipo de implantación deberá estar fundada, en todos los casos, en estudios especiales que garanticen la salud y seguridad de los habitantes.

ARTÍCULO 18º: *Exigencias al loteador:* Para los casos de loteos residenciales en zona urbanizada se requerirán al propietario o promotor la instalación de los siguientes servicios mínimos:

- a) Abovedamiento de calles.
- b) Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria.
- c) Red de distribución de agua.
- d) Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo.
- e) Arbolado.

ARTÍCULO 19°: Plazo para ejecutar las mejoras: Las obras referidas en el artículo anterior deberán estar ejecutadas en un plazo máximo de seis (6) meses, contados desde la fecha de aprobación provisoria del Loteo. Todas estas obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad comunal.

ARTÍCULO 20°: Habilitación del Loteo: Cuando los trabajos enumerados en el Artículo 18° se encuentran realizados de conformidad con lo establecido en el artículo anterior se dará aprobación definitiva al Loteo, sin perjuicio de las demás obligaciones o trámites que correspondan a los propietarios o locadores en otros niveles de la Administración.

ARTÍCULO 21°: Exigencias para la presentación de proyectos de Loteos: Para los proyectos de Loteo se requerirá:

- a) Pedido de autorización: Se solicitará la autorización en nota dirigida a la autoridad comunal, firmada por el propietario o por sus representantes legales. En la misma se declarará el uso o destino de la subdivisión.
- b) Documentación: Se acompañará la siguiente documentación:
 1. Título de propiedad de los terrenos o extracto extendido por escribano público;
 2. Los planos que se detallan firmados por profesional habilitado, inscripto en el Colegio de Ingenieros y/o Agrimensores de la Provincia de Santa Fe;
 - 2.1. Un plano, con tres copias, con el trazado de vías públicas en escala 1:1000, conteniendo balance de superficies, discriminando: áreas útiles a dividir, áreas para espacios verdes públicos y áreas para equipamiento comunitario.
 - 2.2. Un plano en escala 1:2000 con cotas del nivel del terreno y su relación con el nivel de los desagües existentes.

- 2.3. Planos y memorias descriptivas de las obras establecidas en el Artículo 18° y cronograma de ejecución de las mismas.

ARTÍCULO 22°: *Escrituración de títulos:* La cesión gratuita de las superficies correspondientes a las vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado serán escrituradas libre de todo gravamen y ocupación a favor de la Comuna de Cafferata, por intermedio de escribano público que designe la autoridad comunal, dentro de los ciento ochenta (180) días contados desde la fecha de aprobación provisoria de la mensura.

ARTÍCULO 23°: Formato y tamaño de los planos: Los planos se ajustarán a las normas establecidas por el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 24°: *Trámite de aprobación:* Los Loteos se aprobarán de la siguiente manera:

- a) Aprobación provisoria: Una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el artículo 21° se otorgará la "*aprobación provisoria*", que será extendida por la Comuna previa Resolución dictada al efecto. Desde ese momento comenzará a regir el plazo establecido en el Artículo 19°. Con esta aprobación provisoria, el propietario estará en condiciones de solicitar la inscripción de la mensura en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe.
- b) Aprobación definitiva: Cuando las obras de mejoras estén concluidas a juicio de la autoridad comunal, se podrá solicitar la aprobación definitiva, adjuntando una copia del plano de mensura con la constancia de inscripción en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe. Otorgada la aprobación definitiva por Ordenanza comunal, el loteo se considerará habilitado y la Comuna se hará cargo de la prestación de los servicios públicos respectivos.

ARTÍCULO 25°: Publicidad de la venta: Una vez concretada la aprobación del Loteo, se exigirá, antes de la iniciación de la venta de los lotes, la colocación de un cartel en el que se consignará el número de la Ordenanza aprobatoria y el nombre del profesional interviniente. Tal requisito será exigible también para todo otro material de divulgación publicitaria con relación al Loteo.

ARTÍCULO 26°: Prohibición de venta: Queda prohibida la venta de los lotes correspondientes a subdivisiones ejecutadas para algunas de las finalidades establecidas en el Artículo 13° de este Reglamento, ubicadas en jurisdicción de esta Comuna sin que se hayan cumplimentado los requisitos establecidos en esta normativa.

ARTÍCULO 27°: Multas: El propietario que venda terrenos en infracción a lo dispuesto en el presente reglamento, será penado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las ventas realizadas, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

ARTÍCULO 28°: Interpretación e integración: La presente normativa deberá interpretarse de conformidad con las disposiciones del Decreto Provincial N° 7317/67, para una correcta integración de las reglamentaciones provinciales y/o comunales aplicables al planeamiento y desarrollo de los centros urbanos.

ARTÍCULO 29°: De forma.

Dado, sellado y firmado en el Despacho Oficial de la Comisión Comunal de Cafferata, Departamento General López, Provincia de Santa Fe, a los 02 días el mes de julio de 2022.

Queda registrado como Ordenanza N° 582/2022