

Ordenanza N° 822

ORDENANZA N° 822 de fecha 26-08-2010

Texto Ordenado

(Incluye modificaciones Ordenanza N° 983 de fecha 25.04.2013)

ORDENANZA

REGLAMENTO DE LOTEOS Y URBANIZACIONES

ARTÍCULO 1º: LOTEOS EN AREA URBANA: Para proceder a la ejecución de loteos en área urbana, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

1) DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOTES:

- a) El tamaño mínimo de lotes sobre calles pavimentadas o con cordón cuneta y estabilizado granular deberá ser de 160 m² de superficie y 8 m de frente como mínimo.
- b) El tamaño mínimo del lote sobre calles de tierra deberá ser de 200 m² de superficie y 10 m de frente como mínimo.
- c) El tamaño mínimo de lotes, con destino exclusivo para fines comerciales, sobre Bv. América, desde Córdoba hasta E. Damiano; Bv. Libertad, desde calle E. Damiano hasta Malvinas Argentinas; Córdoba, desde Candiotti hasta J. F. Seguí; Entre Ríos, desde Candiotti hasta J. F. Seguí; Buenos Aires, desde Candiotti hasta J. F. Seguí; Santa Fe, desde Candiotti hasta J. F. Seguí; Italia, desde Candiotti hasta J. F. Seguí; Río Negro, desde Candiotti hasta J. F. Seguí; Rosario, desde Candiotti hasta J. F. Seguí; E. Bertolé, desde Candiotti hasta J. F. Seguí; Cortada Chubut, Cortada Colonial; E. Damiano, desde Bv. América hasta M. Dorrego; Bruselas, desde Bv. Libertad hasta C. Colón; Bv. E. Perón, desde Bv. Libertad hasta Colón; Roma, desde Bv. Libertad hasta Colón y M. Argentinas desde Bv. Libertad hasta Colón, deberá ser de 90 m² de superficie y 4,50 m de frente como mínimo.
- d) Para los lotes en esquina, el mismo deberá ser de 120 m² de superficie y 6 m de frente y/o lado mínimo.
- e) Para lotes internos, las dimensiones mínimas serán iguales que las establecidas en los puntos a), b) y c), según corresponda, excluyendo los pasillos en condominio o exclusivos, los cuales deberán tener un ancho mínimo de 1,50 mts. Con respecto a lo indicado como c), cuando el lote se destine a locales comerciales a construir bajo la modalidad de galería u otra similar, la superficie mínima podrá reducirse hasta un 50%.-
- f) Cuando uno de los lotes de la subdivisión no cumpla con los puntos antedichos o quede en el fondo, se podrá realizar siempre y cuando sea anexado a uno de los linderos y no podrá transferirse en forma independiente.-

1. Únicamente cuando se trate de un proyecto masivo de viviendas se aceptarán modificaciones, siempre que se justifique 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 del H. Concejo Municipal.-
1. Para loteos y subdivisiones que se autoricen en el Área Urbana y que no cuenten con algún servicio de prestación municipal, cuando involucren una superficie mayor de 5.000 m²., el loteador tendrá a su cargo garantizar la instalación de los mismos, conforme a lo establecido en el Artículo 17 - Exigencias al Loteador, del Reglamento Tipo de Loteos y Urbanizaciones para Comunas y Municipios de la Provincia de Santa Fe, que integra el Decreto 7317/67, de Regulación de planes estructurales de desarrollo urbano (Planes Reguladores).- **(Inciso incorporado por Ordenanza Nº 983 de fecha 25.04.2013)**

2) LOTEOS ADYACENTES DE RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, ARROYOS o LAGUNAS:

- a) A ambos márgenes de la trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos de rutas.-
- b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 metros de ancho, para uso público.
- c) Queda prohibido el loteo con frente hacia el Canal 12 de Octubre, debiéndose realizar el corrimiento de la línea de edificación 10 metros hacia el interior del lote en todo su recorrido dentro del radio urbano, a los efectos de prevenir daños por eventuales desbordes de agua que puedan ocurrir ante posibles fenómenos hídricos de importancia.-

3) LOTEO CON CESIÓN DE CALLES: Para la continuidad o adaptación de calles existentes y/o la apertura de nuevas, al momento del loteo será obligatoria la cesión del terreno necesario, de acuerdo a las siguientes características:

- El ancho de las calles no deberá ser menor de 20 m y el de las cortadas no menor a 15 m. No podrán quedar cerradas en ningún extremo, salvo que terminen en una rotonda que permita el giro de un vehículo pesado. En todos los casos deberán contar con la aprobación del H. Concejo Municipal.-

4) APROBACIÓN: Para que las subdivisiones citadas sean aprobadas, deberán presentar, los solicitantes, los siguientes elementos:

- Croquis de la subdivisión.-
- DECLARACIÓN DEL USO O DESTINO: El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar por medio fehaciente el uso o destino de la subdivisión proyectada, el cual debe ser compatible con lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano en vigencia y/o las normas que regulen el uso del suelo. Cuando el lote sea afectado a fines comerciales, se dejará constancia de su destino en el título de dominio.-
 - Libre deuda municipal y provincial.

ARTÍCULO 2º: LOTEOS RESIDENCIALES FUERA DEL ÁREA URBANA: Para proceder a la

ejecución de loteos residenciales fuera del área urbana, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

1) NORMAS GENERALES: No se prestará, en general, aprobación a loteos residenciales fuera del área urbana. Sin perjuicio de lo enunciado precedentemente, para circunstancias excepcionales de proyectos de urbanizaciones privadas y/o mixtos se podrán autorizar subdivisiones para fines residenciales en los casos en que el loteo propuesto forme una continuidad de uso con el área urbana delimitada y se garantice una armónica ocupación del suelo, con la aprobación expresa del H. Concejo Municipal, previo estudio de factibilidad con cargo al proponente y cumplimentando los requisitos que se detallan en los ítems siguientes.

2) DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOTES: El tamaño mínimo del lote será de 200 m² de superficie y 10 m de frente y/o lado mínimo.

3) CONDICIONES DEL TERRENO: Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

a) Tener un nivel y aptitud que permita considerar el terreno libre de inundaciones o anegamientos, debidamente certificado por profesional competente en la materia.

b) Deberá contar con provisión de agua potable y cloacas, con las instalaciones adecuadas aprobadas por la autoridad Municipal competente.

c) Deberá contar con provisión de energía eléctrica e iluminación, con las instalaciones adecuadas aprobadas por la autoridad Municipal competente y la Empresa Provincial de la Energía.

d) Deberá contar, como mínimo, con provisión de cordón cuneta y estabilizado granular, aprobados por la autoridad Municipal competente.

e) Deberá estar correctamente ubicado, con relación al área urbana colindante, en particular lo vinculado con industrias, depósitos, instalaciones de infraestructura y servicios, manteniendo con respecto a las mismas las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan las reglamentaciones generales pertinentes, en particular lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

f) De no contar el loteo con algunas de las obras de infraestructura previstas en los Ítems 2, 3 y 4, las mismas podrán incluirse en el proyecto de urbanización con cargo de ejecución al solicitante, pudiendo extenderse en tal caso una aprobación provisoria, sujeta la aprobación definitiva al cumplimiento de lo precitado.

4) ESPACIOS VERDES PARA RECREACIÓN: Todo proyecto de loteo que sea igual o superior en su superficie a los 100.000 m² deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie total que se subdivide para espacios verdes de uso público para recreación.

5) 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, servicios e infraestructura o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

6) LOTEOS ADYACENTES DE RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, ARROYOS o LAGUNAS:

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

- a) A ambos márgenes de la trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos de rutas.
- b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 metros de ancho, para uso público.
- c) Queda prohibido el loteo con frente hacia el Canal 12 de Octubre, debiéndose realizar el corrimiento de la línea de edificación 10 metros hacia el interior del lote en todo su recorrido dentro del radio urbano, a los efectos de prevenir daños por eventuales desbordes de agua que puedan ocurrir ante posibles fenómenos hídricos de importancia.-

7) CONTINUIDAD DE LAS CALLES: Las calles de los nuevos loteos, deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características y/o con las que establezca el Plan de Desarrollo Urbano en vigencia.

8) ANCHO MÍNIMO DE LAS CALLES: El ancho de las calles no deberá ser menor de 20 m y el de las cortadas no menor a 15 m, y no podrán quedar cerradas en ningún extremo, salvo que terminen en una rotonda que permita el giro de un vehículo pesado. En todos los casos se deberá contar con la aprobación de la autoridad Municipal competente.

9) APROBACIÓN: Para que las subdivisiones citadas sean aprobadas, los solicitantes deberán presentar los siguientes elementos:

- Croquis de la subdivisión
- DECLARACIÓN DEL USO O DESTINO: El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar por medio fehaciente el uso o destino de la subdivisión proyectada, el cual debe ser compatible con lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano en vigencia y/o las normas que regulen el uso del suelo.
- Libre deuda municipal y provincial.

Para la aprobación definitiva del loteo, deberán estar terminadas en un 100 % todas las obras de infraestructura requeridas y detalladas precedentemente.-

ARTÍCULO 3º: LOTEOS NO RESIDENCIALES FUERA DEL ÁREA URBANA: Se podrán autorizar subdivisiones para fines no residenciales fuera del área urbana con la aprobación expresa del H. Concejo Municipal, previo estudio de factibilidad con cargo al proponente y cumplimentando los requisitos que se detallan en los ítems siguientes:

1) DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOTES: El tamaño mínimo del lote será de 3.000 m² de superficie y 40 m de frente y/o lado mínimo.

2) CONDICIONES DEL TERRENO: Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

a) Tener un nivel y aptitud que permita considerar el terreno libre de inundaciones o anegamientos, debidamente certificado por profesional competente en la materia.

b) Deberá contar con provisión de energía eléctrica e iluminación, con las instalaciones adecuadas aprobadas por la autoridad Municipal competente y la Empresa Provincial de la Energía, de no contar el loteo con esta obra de infraestructura, la misma podrá incluirse en el proyecto de urbanización con cargo de ejecución al solicitante, pudiendo extenderse en tal caso una aprobación provisoria, sujeta la aprobación definitiva al cumplimiento de lo precitado.

c) Dependiendo del destino al cual se afecte el terreno, también podrá hacerse exigible la disponibilidad de agua potable y cloacas;

d) Deberá estar correctamente ubicado, con relación al área urbana, manteniendo con respecto a la misma las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan las reglamentaciones generales pertinentes, en particular lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

3) LOTEOS ADYACENTES DE RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, ARROYOS o LAGUNAS:

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

a) A ambas márgenes de la trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos de rutas.

b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 metros de ancho, para uso público.

c) Queda prohibido el loteo con frente hacia el Canal 12 de Octubre, debiéndose realizar el corrimiento de la línea de edificación 10 metros hacia el interior del lote en todo su recorrido dentro del radio urbano, a los efectos de prevenir daños por eventuales desbordes de agua que puedan ocurrir ante posibles fenómenos hídricos de importancia.-

4) APROBACIÓN: Para que las subdivisiones citadas sean aprobadas, los solicitantes deberán presentar los siguientes elementos:

- Croquis de la subdivisión
- DECLARACIÓN DEL USO O DESTINO: El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar por medio fehaciente el uso o destino de la subdivisión proyectada, el cual debe ser compatible con lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano en vigencia y/o las normas que regulen el uso del suelo.
- Libre deuda municipal y provincial.

Para la aprobación definitiva del loteo, deberán estar terminadas en un 100 % todas las obras de infraestructura requeridas y detalladas precedentemente.

ARTÍCULO 4º: SUBDIVISIÓN DE PROPIEDADES CONSTRUIDAS: Para proceder a la subdivisión de propiedades construidas, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

- 1) Podrán subdividirse todas aquellas propiedades que se encuentren construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y debidamente declaradas y registradas y que formen unidades de vivienda independientes, con instalaciones mínimas compuestas de baño, cocina y dormitorio y que cuenten con un patio mínimo y ventilación de ambientes, según lo exigido por el Código de Edificación en vigencia, y conforme a las condiciones que se indican en los ítems siguientes.
- 2) Cuando existan dos o más unidades de vivienda apareadas o aisladas, con frente a calles o pasajes públicos y cuyas divisiones se encuentren materializadas en el terreno por muros, cercos o paredes divisorias, las subdivisiones se harán respetando los límites existentes, con sus medidas resultantes, siempre y cuando la superficie del terreno no sea inferior a 120 metros cuadrados, con un frente mínimo de 6 metros.
- 3) Cuando existan dos o más unidades de vivienda, apareadas o aisladas con pasillo propio o con frente a pasos de uso común, y cuyas divisiones se encuentren materializadas en el terreno por muros, cercos o paredes divisorias, las divisiones se harán respetando los límites existentes con sus medidas resultantes, pero nunca el ancho del pasillo podrá ser inferior a 1,50 mts. y la superficie de los lotes, sin considerar el pasillo, no debe ser menor a 120 metros cuadrados.
- 4) Se podrá realizar la separación de una vivienda única existente, de un lote baldío o edificado, si éste cuenta con las dimensiones mínimas normadas en la presente, siempre que reúna las medidas mínimas descriptas anteriormente.-
- 5) **APROBACIÓN:** Para que las subdivisiones citadas sean aprobadas, los solicitantes deberán presentar los siguientes elementos:
 - Croquis de la subdivisión
 - Copia del plano de construcción aprobado en su momento por el área Municipal competente.
 - Libre deuda municipal y provincial.

Previa aprobación final de la subdivisión, el Área Municipal competente procederá a inspeccionar si la edificación responde al plano de construcción e informar si la subdivisión propuesta resulta reglamentaria respecto al Código de Edificación en vigencia y a lo normado por la presente.

ARTÍCULO 5º: En todas las cuestiones no normadas específicamente por la Ordenanza N° 822 y/o reglamentadas por el Decreto N° 39/2012, será de aplicación el Decreto Provincial N° 7317/67, de regulación de planes estructurales de desarrollo urbano.- **(Artículo incorporado por Ordenanza N° 983 de fecha 25.04.2013)**

ARTÍCULO 6º: En los casos que correspondiere, serán de aplicación las Leyes N° 11.717 y 13.060 y sus respectivos Decretos reglamentarios N° 101/03 y 1.866/10.- **(Artículo incorporado por Ordenanza N° 983 de fecha 25.04.2013)**

ARTÍCULO 7º: Los nuevos loteos y/o subdivisiones que originen cesión para la apertura de calles, no generarán obligación inmediata al Departamento Ejecutivo Municipal para su ejecución. La apertura de calles originadas en nuevos loteos y/o la apertura de calles en general quedará a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal en función de la utilidad pública que brinden y de las posibilidades técnico-operativas para su ejecución.- **(Artículo incorporado por Ordenanza N° 983**

de fecha 25.04.2013)

ARTÍCULO 8º: Para el otorgamiento de permisos de edificación en los sectores de la ciudad que no cuenten con algún servicio, se hará constar en dicho permiso que, aquellos cuya prestación corresponda a la órbita municipal, podrán ejecutarse cuando se cumplieren los siguientes requisitos:

1. Existencia de factibilidad técnica para la provisión del servicio.
2. Adhesión de los frentistas involucrados para la ejecución de las obras por contribución de mejoras o apertura del Registro de Oposición correspondiente, de acuerdo al ordenamiento normativo que dé origen a la obra.
3. Disponibilidad económica-operativa del Municipio para la provisión del servicio.-

(Artículo incorporado por Ordenanza N° 983 de fecha 25.04.2013)

ARTICULO 9º: Los loteos de inmuebles que surjan de sucesiones ó adelantos de herencia y que estén alcanzados por la presente, serán considerados **casos especiales** y su resolución estará a cargo de ambos sectores del gobierno local, quienes en forma conjunta se expedirán sobre su viabilidad. En el supuesto caso que cualquiera de los lotes obtenidos, con posterioridad quiera ser objeto de subdivisión, para llevarla a cabo deberán ajustarse a las disposiciones de la normativa en vigencia, independientemente de su superficie.-

(Artículo incorporado por Ordenanza N° 983 de fecha 25.04.2013)

ARTÍCULO 10º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.-