

REGLAMENTO DE LOTEOS

Y

URBANIZACIONES

Ordenanzas:

Creación: Ordenanza Nº 01/1996 (02/01/1996).

Modificaciones: Ordenanzas Nº 32/2006 (17/10/2006); Nº 06/2010 (12/03/2010); Nº 02/2012 (30/01/2012); Nº 36/2013 (30/08/2013); Nº 23/2016 (05/08/2016); Nº 28/2021 (10/06/2021).

REGLAMENTO DE LOTEOS Y URBANIZACIONES

El presente reglamento tiende a asegurar una inserción armónica del hecho urbano en el paisaje natural, a través de la selección de áreas adecuadas a fin de preservar:

- La tierra, las aguas y el aire de la contaminación posible derivada de las actividades humanas.
- La belleza del paisaje y sus posibilidades para la recreación de los habitantes.
- La seguridad, salud y bienestar de los habitantes respecto de sus propias obras y actividades.

Artículo 1º: ÁREA URBANIZADA: A los fines de aplicación de este reglamento se considerará como "*ÁREA URBANIZADA*" la compuesta por las manzanas sobre las que están restando los siguientes servicios mínimos: *abovedamiento de calles, alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, alcantarillado, recolección de residuos y arbolado.*

Artículo 2º: COBRO DE TASAS: Las tasas serán cobradas a los titulares de los lotes una vez habilitado el loteo, esté o no cedida la posesión por parte del loteador.

Artículo 3º: ESPACIOS VERDES Y RESERVA DE TIERRAS: Todo proyecto de loteo que sea o exceda en su superficie de los 10.000 m², deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie a lotear como destino "Espacio Verde"; y un 5% como "Reserva De Tierras", cuyo destino se definirá según intereses comunales, aparte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, calles, avenidas o pasajes de uso público.

Artículo 4º: FRACCIONES POR ETAPAS: En caso de un terreno que se fraccione por etapas o se fraccione solo en parte del mismo, siempre que el predio de su dominio tenga o exceda los 10.000 m², deberá ceder la superficie establecida en el artículo anterior.

Artículo 5º: APTITUD DE LOS ESPACIOS VERDES Y RESERVA DE TIERRAS: No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de éstas áreas, de modo que no sean aptos para su utilización o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento, estando totalmente prohibido la excavación de los mismos u otro sector del loteo.

Artículo 6º: LOTEOS ADYACENTES A RUTA PROVINCIAL Nº 1: A ambas márgenes de la Ruta Provincial Nº 1 se dejará una franja para el trazado de una calle

colectora de modo de evitar los accesos directos a la misma. Su ancho será el que determine la Dirección Provincial de Vialidad.

Artículo 7º: ANCHO MÍNIMO DE LAS CALLES:

- a) Se establece que las calles deberán contar como mínimo con un ancho de 17 metros; debiéndose dejar una vez trazada la misma en el terreno, veredas de 3,5 metros de ancho como mínimo, quedando en estos casos 10 metros de ancho disponible para las calzadas y cunetas. En caso de las calles centrales, o de acceso a los loteos, deberán tener un ancho mínimo de 20 metros, manteniendo el ancho de calzada. En caso de Canteros centrales se dejará 3,5 de veredas, 5 metros en cada calzada y 3 metros de cantero central.
- b) En caso que la apertura de alguna calle sea continuación de una calle existente de mayor ancho que el establecido, aquella deberá respetar el ancho de la existente.
- c) Las parcelas de propiedad pública o privada que obstruyan la continuidad o prolongación natural de las calles de la trama urbana, quedan afectadas, o los fines de asegurar o garantizar dicha continuidad o prolongación, estableciendo la prohibición de edificar en aquellas áreas o sectores de las mismas.

Artículo 8º: OCHAVAS: En los lotes esquineros se dejarán ochavas cuya longitud será de 7 metros para ángulos iguales o mayores de 90°. En terrenos esquineros formados por ángulos menores de 90°, la longitud de la ochava será variable y el triángulo tendrá catetos de 4,95 metros de longitud.

En las superficies destinadas a ochavas, se establecerá una servidumbre de vista y paso a favor de la Comuna de Arroyo Leyes con las medidas reglamentarias antes consignadas.

Artículo 9º: DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOTEOS: La superficie mínima de los lotes será de 600 m², y contarán con un frente mínimo de 20 metros.

Las Manzanas proyectadas no deberán exceder de los 150 metros de longitud.

Cuando se trate de un proyecto masivo de viviendas, sucesiones o subdivisiones de lotes privados o fiscales, se aceptarán modificaciones en las medidas mínimas establecidas, 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 de la autoridad comunal.

Artículo 10º: EXIGENCIAS AL LOTEADOR: En todos los planos de urbanización y mensura deberán constar expresamente según el caso: "ZONA PROTEGIDA POR DEFENSA CONTRA LAS INUNDACIONES" o "ZONA NO PROTEGIDA POR DEFENSA CONTRA LAS INUNDACIONES CON CONSTRUCCIONES DEL TIPO LACUSTRE

PALAFÍTICA", En todos los casos deberá incluirse el estudio y proyecto de factibilidad hídrica, con cotas de nivel correspondientes a terreno natural y cotas de proyecto de desagües pluviales referidos a I.G.N. (Nivelación General Instituto Geográfico Nacional), con cota mínima de edificación +17 I.G.N., sección de alcantarillas a colocar, y un estudio y proyecto de categorización ambiental, como así también contar con la Tasa General de Inmuebles al día en la Fecha de las presentaciones de Planos.

Artículo 11º: LOTEOS EN ZONAS CONSIDERADAS ANEGADIZAS: En zonas consideradas "inundables" serán autorizados loteos de urbanización, únicamente si en el plano correspondiente queda expresamente indicada la cota del río referida al hidrómetro del Puerto de Santa Fe.

La cota mínima permitida para construir será de 17 metros según el I.G.N (Nivelación General Instituto Geográfico Nacional). Esta aclaración deberá figurar en los Planos de Mensura, Planos de Construcción y Regularización y Escritura traslativa de Dominio correspondientes.

Asimismo, deberá constar expresamente en el plano de mensura y urbanización que la Comuna de Arroyo Leyes queda eximida de toda responsabilidad por cualquier circunstancia, daños o perjuicios a personas, bienes muebles o inmuebles derivados de inundaciones producidas.

Artículo 12º: INFRAESTRUCTURA MÍNIMA REQUERIDA: Para los casos de loteos de urbanización, se requerirá al propietario o promotor, el cumplimiento de los siguientes servicios mínimos:

- a) Nivelación y limpieza del terreno.
- b) Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, respetando las cotas de desagües referidos en el Art. 10º.-
- c) Colocación de Alcantarillas en todas las Bocacalles en el sentido de escurrimiento del agua, de manera que no queden badenes a cielo abierto en las mismas.
- d) Forestación de calles y espacios verdes conforme a lo establecido en el artículo 22 de la presente ordenanza.
- e) Tendido de red eléctrica de baja tensión con permiso extendido de la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe (EPE) y alumbrado público utilizando columnas para la instalación de las farolas o cualquier artefacto que se utilice para tal fin. La Calidad de los Materiales del alumbrado público será según ANEXO B, el cual se utilizarán para todo el tendido del loteo.
- f) Obras de evacuación de excesos pluviales (estaciones de bombeo, canales de escurrimiento, obras de saneamiento ambiental, etc.)

- g) Determinación y colocación de un punto fijo ubicado en un extremo del lote con destino "espacio verde" referido a un punto IGN con cota conocida. La materialización de este punto será según ANEXO A1- A2.**

Artículo 13º: PLAZO PARA EJECUTAR LAS MEJORAS ESTABLECIDAS EN EL

ART. 12º: Las obras que se hace referencia en el artículo anterior, deberán estar ejecutadas en un plazo mínimo de 360 días, contándose 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. Cada Plano de Proyecto correspondiente a las distintas obras a ejecutarse dentro del Loteo deberán presentarse en la Comuna firmados por un Profesional habilitado.

Artículo 14º: HABILITACIÓN DEL LOTEO: *Derogado por Ordenanza Nº 23/2016.-*

Artículo 15º: EXIGENCIAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE LOTEOS:

- a) PEDIDO DE AUTORIZACIÓN _ DERECHO DE URBANIZACION:** Se solicitará la autorización por nota dirigida a la autoridad comunal, firmada por el propietario o sus representantes legales, para el otorgamiento de este DERECHO. En la misma se declarará el uso o destino de la urbanización y/o loteo.
- b) DOCUMENTACIÓN:** Se acompañará la siguiente documentación:
- a. Título de propiedad de los terrenos o extracto extendido por un Escribano Público.
 - b. Los planos que se detallan, firmados por un profesional habilitado en el Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe.
 - i. Mínimo de Dos (2) copias con trazado de vías públicas en escala 1:1000 conteniendo balance de superficies, discriminando: Áreas útiles a dividir, áreas para Espacios Verdes, para reserva de tierras, áreas destinadas a calles y ochavas.
 - ii. Plano y memorias descriptivas de las obras establecidas en los artículos 10º, 11º y 12º.
 - c. Proyecto de desagües pluviales realizado por un profesional habilitado.

Artículo 16º: ESCRITURACIÓN DE SUPERFICIES CEDIDAS A LA COMUNA:

La cesión gratuita de las superficies de calles, espacios verdes y áreas de reserva del proyecto aprobado, serán escrituradas libres de todo gravamen y ocupación a favor

de la Comuna de Arroyo Leyes, por intermedio del 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 17º: FORMATO Y TAMAÑO DE LOS PLANOS: Se ajustará las normas establecidas por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe (S.C.I.T)

Artículo 18º: TRÁMITE DE APROBACIÓN:

- a) **APROBACIÓN PROVISORIA:** Una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el Artículo 15º, se otorgará la "APROBACIÓN PROVISIONAL", la cual será extendida por la Comuna, previa resolución al efecto de la autoridad comunal, asentada en el libro de actas. Desde ese momento comenzará a regir el plazo establecido en el Artículo 13º para cumplimentar lo establecido en el art 10º y 12º.
- b) **APROBACIÓN DEFINITIVA:** Cuando las obras de mejoras estén concluidas según la Inspección Final Obra (IFO), dentro del plazo establecido en el artículo 13º, se podrá solicitar la "APROBACIÓN DEFINITIVA", Con esta aprobación definitiva, el propietario estará en condiciones de solicitar la inscripción de la mensura el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia. 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.
- c) **INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS:** En caso de incumplimiento del plazo establecido en el Artículo 13º, se podrá solicitar por nota una prórroga de 180 días firmada por los propietarios y/o representantes legales; enunciando los motivos y justificando fehacientemente los mismos. La aprobación de la solicitud de prórroga quedará sujeta a resolución de la autoridad comunal. Vencida esta prórroga la Comuna ejecutará lo dispuesto en el Artículo 21º Inc. b).

Artículo 19º: PUBLICIDAD DE VENTA: Una vez otorgada la aprobación de un loteo, se exigirá, antes de la iniciación de la venta de los loteos, la colocación de un cartel en el que se consignará el número de ordenanza aprobatoria y el nombre del profesional intervinientes. Tal requisito será exigible también para todo material de divulgación publicitaria con relación al loteo.

Artículo 20º: PROHIBICIÓN DE VENTAS: Queda prohibida la venta de lotes correspondientes a subdivisiones efectuadas en jurisdicción de la Comuna de Arroyo Leyes, sin haberse cumplimentado con los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 21º: MULTAS:

- a) El propietario que venda terrenos en infracción a lo dispuesto por el presente Reglamento será penado con una multa equivalente a 500 Unidades Fiscales (UF) s/ ordenanza comunal Nº 71/2013 s/ Artículo de la Ley Nº 24449, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.
- b) El propietario que no cumpliera con los plazos establecidos en el Artículo 18º Inc. c) del presente Reglamento, se le anulará el proyecto presentado.

Artículo 22º: ARBOLADO PÚBLICO:

- a) Las líneas de arbolado público deberán ubicarse a una distancia mínima de 2,50 metros de la línea comunal.
- b) Todo loteo deberá contar con una forestación igual o superior al doble del total de los lotes generados. Se deberá presentar un plano con el detalle de cantidad y tamaño de los ejemplares, tipo de especies y ubicación de las mismas. La autoridad comunal podrá realizar observaciones y modificaciones según lo juzgue conveniente.
- c) Las especies arbóreas que están prohibidas para ser plantadas en la vía pública, con el fin de evitar inconvenientes para las líneas eléctricas y en los domicilios particulares, son: *Gomeros, Eucaliptus, Casuarinas, Gravileas, Palo Borracho, Sauces, Timbó Colorado.*

Artículo 23º: PROHIBICIONES PARA PROPIETARIOS: Se establecen las siguientes prohibiciones para los propietarios de cualquier fracción de tierra dentro de la localidad:

- 1) Quedan terminantemente prohibidas realizar cualquier tipo de excavaciones en lotes privados o fiscales con el fin de extraer tierra para usos particulares.

ARTÍCULO 24º: INSPECCIÓN FINAL DE OBRA (IFO): Para obtener la aprobación definitiva, según Artículo 18º Inciso b), se deberá solicitar la IFO de todas las obras requeridas en el Artículo 12º. La IFO será expedida por esta Comuna una vez que se verifique la finalización de las obras correspondientes en el terreno, según los planos de proyecto ejecutivo firmados por los profesionales habilitados.

Si al momento de la realización de la IFO, la Comuna detecta inconsistencia entre la realidad y los planos presentados, podrá pedir las rectificaciones correspondientes o los planos correctamente confeccionados conforme a obra.

La IFO verifica el estado de ejecución de las obras detalladas en el Artículo 12, sin convalidar la calidad de las mismas. Esto último es responsabilidad de los profesionales intervinientes.

Una vez otorgada la IFO, el funcionamiento de las obras queda bajo la responsabilidad de los propietarios por el plazo de 365 días.



Comuna de *Arroyo Leyes*

Arroyo Leyes – Departamento La Capital

Provincia de **Santa Fe** "*Cuna de la Constitución Nacional*"

Creada por Ley Provincial Nº 10.513 el 13 de Septiembre de 1990

Se establece como costo de tramitación de la IFO el equivalente a tres (3) UF por lote resultante en el Proyecto de Mensura.

Queda establecido el Formato/Plantilla de la IFO en el ANEXO A4 del presente Reglamento.