

DECRETO N° 07317/67 de regulación de planes estructurales de desarrollo urbano (Planes Reguladores)

SANTA FE, 5 de octubre de 1967

VISTO: Que por decreto N° 04963/66, el P.E. creó una Comisión Especial para el estudio del Anteproyecto del Código de Planeamiento Edilicio y de Saneamiento, integrada por funcionarios de los distintos Ministerios, y **CONSIDERANDO:**

Que la citada comisión, sin perjuicio del total cumplimiento de su cometido, ha arribado ya a determinadas conclusiones sobre los lineamientos principales que deberán seguirse en el planeamiento y desarrollo de los centros urbanos de la Provincia.

Que se considera indispensable que estos lineamientos se hagan conocer a las municipalidades y comunas de la Provincia, a los efectos de que éstas las adopten dentro de sus jurisdicciones para su aplicación en los futuros planes reguladores urbanos que deben realizarse, de acuerdo a las disposiciones de las leyes 2439 y 2756 y de lo cual los planes estructurales constituyen la primera etapa,

Que de este modo, al establecerse por anticipado las normas a seguir en los distintos procesos de la materia, se evitará la necesidad de efectuar correcciones que ocasionarán mayores gastos y dificultades,

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA:

ARTICULO 1°. – Apruébanse las Normas para anteproyectos de planes estructurales de desarrollo urbano preparadas por la Comisión Especial que tiene a su cargo el estudio del Anteproyecto del Código de Planeamiento Edilicio y de Saneamiento, las que se agregan, formando parte del presente decreto.

ARTICULO 2°. –El Ministerio de Gobierno, Justicia y Culto, hará conocer a las municipalidades y comunas de la Provincia, las Normas referidas, a los efectos de su aplicación en los futuros planes reguladores urbanos.

ARTICULO 3°. – El presente decreto será refrendado por los señores Ministros de Obras Públicas y de Gobierno, Justicia y Culto.

ARTICULO 4°. – Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

V A Z Q U E Z

Jorge P. Botet

José Amuchástegui Keen

1. CONSIDERACIONES GENERALES:

El hecho urbano se inserta en un paisaje natural estructurado por los usos económicos del suelo y las correlativas, Redes de vías y medios de comunicación y de servicios, los que se anastomosan en la estructura de la planta urbana // Correlativa a su vez, a los varios usos del suelo urbano.

Cualquiera sea el tamaño y la especialización en la función regional del hecho urbano, siempre existe una forma determinada óptima, de insertarse en el

paisaje y de conectarse con las redes que lo estructuran, a fin de resguardar el bienestar, la salud y la seguridad de sus habitantes. Allí se materializa el fenómeno urbano, finalmente, cristalizando en las

Obras públicas y privadas. En buena medida el planeamiento Físico es planeamiento de la obra pública y privada.

La situación particular de la Provincia, hace que la confección y puesta en marcha de planes reguladores, se realice en etapas, tratando de coordinar los intereses comunales y municipales con los regionales, proceso que requiere cierta extensión de tiempo.

De todos modos, en el corto plazo, los pueblos y ciudades continuarán ejecutando obras. Parecería entonces lógico y necesario fijar lineamientos generales para estas obras necesarias y este crecimiento a corregir, que impidan las deficiencias urbanas, cuyos costos de corrección son siempre mayores que la oportuna inversión en la solución correcta.

Se sigue el criterio de referir los lineamientos generales a los elementos estructurales del paisaje natural en su relación con los hechos urbanos, y los elementos estructurales del suelo urbano.

Estas normas serán guías para el estudio de corrección de deficiencias urbanas – a nivel estructural – y futuro desarrollo. Ellas deberán ser válidas para cualquier situación, es decir, que registran cualquier alternativa de crecimiento.

A tal efecto:

- a) Se considera elementos estructurales del paisaje natural
 - 1) La división del suelo en usos económicos y su parcelamiento.
 - 2) Vías de comunicación
 - 2.1 Las vías férreas.
 - 2.2 Las rutas
 - 2.3 Los cursos de aguas navegables
 - 2.4 Los cursos de agua no navegables (en su incidencia urbana)
 - 2.5 La infraestructura de las vías aéreas.
 - 3) Las redes de medios de comunicación
 - 3.1 Telégrafos y teléfonos .
 - 3.2 La infraestructura de las comunicaciones radioeléctricas
 - 4) Las redes de servicios sanitarios, energía eléctrica y gas.
- b) Se consideran elementos estructurales del suelo Urbanos.
 - 1) Usos de tierra urbana y su parcelamiento (catastro urbano).
 - 2) La anastomosis urbanas de las redes antes dichas
 - 3) Las líneas o puntos de conexión de las redes mencionadas precedentemente, con el hecho urbano.

Será exigible la presentación de cartas, planos y relevamientos que expliquen la inserción del hecho urbano en el paisaje natural geográficamente estructurado.

2. NORMAS GENERALES SOBRE USO DE TIERRAS URBANAS Y SU PACELAMIENTO(Catastro Urbano)

Las presentes normas generales tienden 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 de paisaje y sus posibilidades para la recreación de los habitantes.
- La seguridad salud y bienestar de sus habitantes respecto de sus propias obras y actividades.

- 2.1 Para la extensión de un núcleo existente se preferirán suelos permeables, que ofrezcan fácil escurrimiento de las aguas meteóricas hasta hacia cursos naturales o artificiales, que contengan agua potable, en su subsuelo salvo que tuviesen servicio público o de provisión de agua potable desde otras fuentes.
- 2.2 No admitirán extensiones de usos urbanos en áreas comprendidas en antiguos lechos de ríos o arroyos, no exentas de inundaciones, o en capas freáticas poco profundas.
Cuando ya hubiere ocurrido así se proveerán los estudios y obras para su corrección.
- 2.3 Tampoco se admitirán extensiones de usos urbanos en lechos de crecidas ordinarias, ni en áreas afectadas por posibles inundaciones cíclicas. Igualmente, en las franjas marginales de erosión de ríos y arroyos.
- 2.4 Se evitará la extensión en suelos de rellenos o donde en virtud de los usos económicos anteriores, no se ofrezcan las condiciones corrientes para fundaciones.
- 2.5 Será exigible el relevamiento plani-altimétrico general del área urbana y su extensión proyectada, la nivelación del trazado vario y de los vértices de amansamiento, incluyéndose la explicación del sistema de desagües pluviales hasta sus colectores naturales o artificiales.
- 2.6 Se dictarán disposiciones reglamentarias que eviten dentro de los límites de cada aglomeración, la contaminación del suelo y de las aguas superficiales y subterráneas o que se vicie y torne desagradable la atmósfera y con gases irritantes y nocivos que puedan perjudicar a los habitantes y sus bienes, y a la fauna y flora dentro de sus límites y/o en otras zonas.

- 2.7 En relación a zonas de barrancas, se las asimilará a las denominadas áreas verdes. Se establecerá la franja , proyección horizontal determinada por los bordes superior e inferior y a la distancia mínima, medida desde el eje de la misma a la cual deberá hallarse toda edificación para uso previsto. Se fijará en cada caso la mínima pendiente de barranca que pueda justificar la excepción de esta restricción.
- 2.8 En la franja urbana de barrancas se evitará al efectuar cualquier tipo de obras, alterar el perfil de equilibrio natural, salvo que simultáneamente se proyecten y construyan obras de corrección consiguientes.
- 2.9 Se preverán cortinas de árboles para preservar el área Urbana de los vientos dominantes y reinantes, y no se permitirá bajo ningún concepto la tala de árboles en la zona urbana y suburbana, salvo que sea fehacientemente e ineludiblemente necesaria.
- 2.10 Las soluciones urbanísticas de corrección y expansión, se inspirarán en la necesidad de proteger el paisaje natural, mediante la reserva y uso, respetando la integridad plástica de los sitios naturales pintorescos, superficies topográficas con diferencias de nivel, parques calles, orillas de lagos o cursos de agua, etc. Asimismo, tenderá a utilizar en usos urbanos las tierras menos fértiles.
- 2.11 En los proyectos de usos y obras urbanas previstos en los planes donde se interfieran con las áreas y obras de jurisdicción provincial o nacional, para las cuales existen reparticiones o legislación competente, las soluciones urbanas, teniendo como objetivo las presentes normas generales, serán seleccionas de modo de ceñirse a la legislación pertinente o plantearán en su caso, el pacto modificadorio para asegurar el cumplimiento de las mismas.
- 2.12 Los anteproyectos de Planes Estructurales de Desarrollo Urbano contendrán el plano del estado actual de área afectadas a usos distintos, y el plano de demarcación funcional de áreas de usos conforme a la tierra urbana. Este último diferenciará a los usos principales y subsidiarios a los fines de la reservas consiguientes de tierra urbana, siguiendo la siguiente enumeración:

Uso principales

1. Residencial
2. Circulaciones
3. Industrial

Usos subsidiarios

1. Del uso Residencial
 - a) Areas verdes y de recreación
 - b) Areas para establecimientos educativos y lugares de culto.
 - c) Area para establecimientos médicos asistenciales
 - d) Area de cementerios
 - e) Area para centro de abastecimiento y depósito de comercios mayoristas y acopio y de productos
 - f) Area de matadero y eventualmente corrales
 - g) Area para depósito y planta de transformación de

residuos domiciliarios

2. De las circulaciones
 - a) Terminales de transporte ferroviario
 - b) Terminales de transporte vial
 - c) Terminales de vías aéreas (aerodromos)
 - d) Terminales de vías fluviales (puertos)
 - e) Areas de estacionamiento.
3. Areas "non aedificandi" por razones de salubridad
Y/o seguridad en relación a los usos principales
Mencionados.

3. **NORMAS PARTICULARES**

3.1 **Areas para usos principales**

3.1.1. Areas para uso residencial

El uso residencial ya existente será respetado, salvo el caso de insalubridad manifiesta, para el cual el plan preverá su traslado al área adecuada, en su defecto, las obras necesarias para corregir la condición de insalubridad.

Para nuevos usos residenciales, éste tendrá la primera preferencia en la selección de tierras urbanas aptas.

Mientras hubiera posibilidad de localizar viviendas por obras públicas o privadas en áreas ya destinadas a uso residencial, se evitará el loteo de nuevas áreas, cuando éstas no fuesen provistas de los correspondientes servicios.

Otras normas surgen de las previsiones para distintos usos del suelo urbano.

3.1.2 Areas para circulaciones urbanas

El documento básico para la corrección de deficiencias de la trama circulatoria urbana y futuros trazados, es el relevamiento planialtimétrico, realizado por profesional habilitado que prescribe el artículo 2.5. de las Normas Generales para uso de la tierra urbana y su parcelamiento.

El mismo criterio funcional-orgánico que rige para la demarcación de las áreas de uso urbanos distintos deberá seguirse para la corrección de las calles existentes y para nuevos trazados que articulen convenientemente la intercomunicación entre las áreas urbanas y el movimiento circulatorio que allí se origina.

Esto a fin de evitar:

-Perder espacio libre útil en calles innecesariamente anchas y por lo tanto onerosas.

-La multiplicación de puntos de conflicto por las tramas (amanzanamiento) excesivamente apretadas.

-Las expropiaciones masivas, de elevado costo, para ensanche de calle o nuevas trazas que no estén ampliamente justificadas por el correspondiente estudio técnico económico.

La orientación de las nuevas calles o ampliación de las existentes será a medio rumbo en relación a la dirección de los vientos dominantes.

Se reservarán aledañas a la zona céntrica, áreas para estacionamiento de vehículos.

3.1.3. Area Industrial

En general, la demarcación funcional preverá un Área para la radicación concentrada de los establecimientos industriales existentes o previstos. En cuanto a los primeros, el plan preverá la progresiva implantación de los mismos en esa área.

- Esta área se ubicará siempre en relación al área de residencia a sotavento de los vientos dominantes.
- Se preferirán terrenos con poco desnivel, fuera de zonas inundables, fácilmente servidas por F.C. y vías fluviales, estableciendo accesos directos a éstas, y desde la red viaria interior de las zonas industriales y, si es posible, prever similares facilidades para la provisión de energía y agua.
- En la franja de contacto con la aglomeración se preverá un filtrado con cortinas de árboles altos, plantados en el borde de la zona industrial y/o límites separativos de cada lote.
- Los afluentes de la actividad industrial no deberán contaminar la tierra, ni las aguas subterráneas y su perfiles, ni la atmósfera.
- En particular, las industrias de altos niveles de peligrosidad, vibraciones, ruidos, etc. (explosivos, combustibles, petroquímica, siderurgia etc.) se implantarán en un área exterior a la planta urbana, sujetas a la misma condiciones antedichas y alejadas en más de dos kilómetros.

En este tipo de implantación requerirá estudios a realizar por especialistas en relación a la salud y a la seguridad de los habitantes.

3.2. Usos subsidiarios

3.2.1. Del uso residencial

a) Areas verdes y de recreación

- Se comprenderá dentro de esta denominación los parques urbanos, plazas y jardines de barrio, terrenos de deporte o juegos, avenidas jardines y además, áreas sujetas a la restricción "non aedificandi".
- En estas áreas solo se permitirá la construcción o modificación de edificios o instalaciones para las actividades complementarias de la recreación o en su caso, complementarios de la función desarrollada en un área determinada a la que se lo hubiesen asignado áreas linderas "non aedificandi".

Eventualmente podrá implantarse edificios para ciertos fines educativos, museos, estaciones experimentales, agrícolas, viveros, etc.

Estas áreas verdes serán racionalmente distribuidas en las distintas zonas de la ciudad facilitando la accesibilidad a las mismas.

Las áreas para parques urbanos serán cuidadosamente elegidas, pues ellas se vinculan al ordenamiento de los grandes trazados, posición de ciertos monumentos públicos y grandes instituciones(museos, clubes, etc.)

b) Areas para establecimientos educativos y lugares de Culto.

Estas áreas se distribuirán racionalmente en la planta Urbana, previéndose para Cada establecimiento educacional, un área de parque arbolado, proporcional al número máximo de alumnos previstos.

En los establecimientos ya existentes que carecieren de este parque, el plan preverá como obra futura nuevos edificios adecuados.

En cuanto a los lugares de culto, el plan preverá sobre todo en el caso de extensión del área urbana, la reserva para una ubicación adecuada, previéndose un área lindera para estacionamiento.

- C) Areas para establecimientos médicos - asistenciales. Para el o los establecimientos médicos – asistenciales según su naturaleza, se seleccionará racionalmente un área arbolada o a forestar, preferentemente hacia la periferia del área residencial, asegurando de todos modos un acceso rápido desde la zona industrial. Se preverá un área lindera de estacionamiento.

A partir del punto d) inclusive, la reserva de áreas estarán condicionadas a estudios regionales.

- d) Normas para la selección de áreas para cementerios.

Los cementerios deberán ser implantados fuera de las ciudades y de las zonas previstas para expansión urbana, aislado de cualquier asentamiento urbano.

Estarán con respecto a los vientos dominantes, a sotavento de la población.

Deberá conocerse la profundidad de la napa freática, debiendo estar ésta a no menos de 2,50 mts de profundidad. Se reservará una franja perimetral de 200 mts. De ancho sujeta a la restricción "non aedificandi", arbolada, no permitiéndose abrir pozos a menos de esa distancia.

- c) Area para centro de abastecimiento, depósito de comercio Mayorista y acopio de productos.

Esta área se ubica en la periferia del área residencial sujeta a disposiciones similares a las que rigen para el área industrial. Se preverán las conexiones con los mercados y comercios minoristas, ferias, etc.

- d) Areas para mataderos y corrales.

Lindera al área industrial se reservará un área a este fin, sujeta a las mismas disposiciones del área industrial, previendo un fácil acceso al área de abastecimiento y disponiendo de agua abundante.

- g) Area de depósito, tratamiento y eliminación de residuos domiciliarios.

El plan preverá una solución sanitariamente correcta del tratamiento y eliminación de los residuos domiciliarios.

Se reservará lindera al área industrial y sujeta a las mismas disposiciones, un área conveniente para depósito, tratamiento y eliminación de residuos domiciliarios. Hasta que esto se realice, los depósitos estarán alejados de la población (eventualmente zonas bajas), prohibiéndose todo asentamiento humano en las inmediaciones.

En el caso de relleno sanitario, el plan determinará las áreas fijando prioridades de realización.

3.2.2. De las circulaciones

- a) ***Terminales de transporte ferroviario.***

Los accesos ferroviarios y sus instalaciones (playas de maniobras, de depósito de locomotoras, talleres de reparación, etc.) serán periféricas o tangenciales a la ciudad.

--Cuando el tamaño de la ciudad lo justifique, se preverá la separación del tráfico de carga y tránsito de pasajeros.

--En el tramo de contacto con la planta urbana, y a ambos lados de las vías férreas, se preverán calles colectoras, con un mínimo de 20mts. Cuya forestación contemplará las visuales de los cruces a nivel.

--Las estaciones de carga se llevará a la periferia de las aglomeraciones, próximas a las zonas industriales, de modo de facilitar el trazado de ramales particulares.

--Se evitará en el trazado sobre nivel, que los terraplenes normales a la dirección de la pendiente general del escurrimiento superficial, provoquen anegamientos en las zonas linderas.

b) Terminales de transporte vial.

--Las terminales de las rutas serán siempre periféricas a la ciudad, reservándose en el trazo de contacto con la misma, franjas "non aedificandi" y a forestar.

--No deberán tener corrientes transversales que retarden el tránsito en los puntos de intersección con las arterias de entrada y salida de las ciudades.

--Se solucionarán con cruces a distintos niveles, cuando la jerarquía de la ciudad así lo exija. En las pequeñas aglomeraciones bastará con sobre-anchos bien distribuidos, que permitan a los conductores que deseen entrar o salir del centro urbano no perturbar el tránsito del camino principal.

--Las terminales de ómnibus, cuando no están localizadas en la periferia de la aglomeración, deberán prever el espacio suficiente para maniobra de sus vehículos, evitando el estacionamiento de las unidades sobre la calle.

--La calle de acceso a la ciudad, desde la ruta a la terminal, será técnicamente y económicamente estudiada, de manera de prever el incremento de tránsito correlativamente previsto.

Las mismas disposiciones regirán para las calles de salida de la misma ruta.

c) Terminales de vías aéreas.

--Las instalaciones de aeropuertos, se proyectarán alejadas de la ciudad y de la zona de futuro crecimiento, sobre tierras altas de suelos permeables.

El aeropuerto estará siempre a barlovento de la zona industrial, evitando los humos propios de estas instalaciones.

Se preverán las áreas de servidumbre en las zonas linderas a estas instalaciones, según las prescripciones que para cada tipo de aeropuerto establece la Dirección de Aeronáutica.

d) Terminales de vías fluviales – puertos –

-Bordeando las zonas de instalaciones portuarias se crearán áreas de servidumbre "non aedificandi".

Fuera de estas zonas portuarias, en los cursos de agua navegable o no navegable, sobre la ribera, se reservarán áreas para parques, forestación y recreación.

e) Normas adicionales de seguridad referidas a los usos subsidiarios de las circulaciones.

Rutas ferrocarriles que atraviesan un cierto poblado, cruces de rutas con ferrocarriles y cruces de rutas con calles, son en sí mismos errores urbanos, cuyas soluciones definitivas son costosisimas y cuyas "soluciones temporarias" son solo paliativas.

Para las rutas que atraviesan centros poblados, cuando generalmente ocurre que el ancho no permite trazados laterales que posibiliten los cruces distanciados, el paliativo implicaría el contralor y la educación del conductor en relación a las normas de tránsito.

Si el ancho lo permite, pueden disminuirse los riesgos a través de los mencionados trazados laterales y cruces cada tres o cuatro cuadras. Similares problemas plantea el ferrocarril, cuando atraviesa los centros poblados. Cuando no existan calles laterales a ambos lados de la

vía, puede ser viable la expropiación cuando se trate de fondos de lotes o frentes aún no edificados.

En los cruces de calles con rutas y de ferrocarriles con rutas, será motivo de especial consideración los ángulos de visibilidad en relación a velocidad, flujo y ancho de la calzada, sobre todo cuando aún no hubiere construcción y pueda reglamentarse la ocupación del lote en una localización futura.

Otro paliativo son los sistemas permanentes de señalamiento, los mas llamativos: carteles luminosos, elementos reflectores, timbres, etc. Puede hacerse obligatorio el estudio y el uso de uno o varios de estos métodos simultáneamente, y también será exigible la demostración de las dificultades o la imposibilidad de realización de los otros.

Se intentarán las soluciones en el siguiente orden de viabilidad y posibilidad de realización:

- 1 - Hacer que la ruta y el ferrocarril sean tangenciales al centro poblado.
- 2 - Si la ruta que atraviesa el centro poblado es ancha, trazar calles laterales que permitan la circulación de vehículos evitando los cruces cada cuadra, si el ferrocarril atraviesa el centro poblado, se recurrirá a la expropiación de fondos o frentes no edificados de lotes, para el trazado de calles laterales que eviten, como en el caso anterior, el cruce de las vías cada cuadra.
- 3 - Colocar barreras en cada cruce de ferrocarril con ruta o calle
- 4 - Colocar sistemas de timbres o llamadas de atención automáticos en cada cruce.
- 5 - Colocar avisadores con pinturas luminosas o elementos reflectores en cada cruce.
- 6 - Contralor y educación del conductor y peatones, en relación a las normas de tránsito.

En todos los casos se tendrá en cuenta el ángulo de visibilidad.

NORMAS ESPECIALES

Las normas generales y particulares que anteceden, referidas al artículo 1 b) 1) de los elementos estructurantes del suelo urbano (usos de la tierra urbana y su parcelamiento), se refiere, como se ha visto, a las reservas indispensables y de áreas urbanas técnicamente adecuadas para la implantación de las obras públicas y privadas necesarias para un desarrollo ordenado de la estructura urbana.

Desde este punto de vista, resultan insumidas en ellas, las normas correspondientes a la anastomosis de las redes de comunicación y a los puntos de conexión de éstas con el hecho urbano.

A excepción de las redes de servicios sanitarios, que en general no requieren áreas de tierra urbana para su implantación, se dan a continuación las correspondientes normas generales:

Redes de servicios sanitarios:

- a) Cuando, en particular la provisión de agua potable para uso doméstico e industrias de la alimentación no proviniese de fuentes externas al área urbana, el plan deberá prever el área y las obras e instalaciones necesarias para dicho servicio, según las normas y reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación, exigiéndose en el Reglamento de Edificación la construcción de las conexiones a futuras redes de distribución.

- b) El plan preverá, según la escala de población, las obras e instalaciones necesarias para la eliminación de excretas, y el Reglamento de Edificación exigirá la construcción de la conexión a las redes futuras. En las poblaciones en donde no se prevea la instalación de Servicios Públicos de Cloacas, el Reglamento de la Edificación exigirá un tratamiento biológico (cámara séptica, pozo inn-off o similar) previa su evacuación al terreno (pozo negro, drenaje sanitario).

- c) Todo establecimiento industrial existente, ubicado dentro del radio servido o a servir por cloacas, se sujetará a las normas expresas que para el caso determinará el organismo competente, al efecto de descargar a las mismas los líquidos residuales debidamente tratados.

**REGLAMENTO TIPO DE LOTEOS Y URBANIZACIONES
PARA COMUNAS Y MUNICIPIOS DE LA
PROVINCIA DE SANTA FE**

**PROYECTO DE ORDENANZA TIPO PARA APROBACION
DEL REGLAMENTO DE LOTEOS Y URBANIZACIONES**

ORDENANZA N°

VISTO

La necesidad de evitar desmedidas o desproporcionadas habilitaciones de áreas para uso residencial, sin que se vayan dando, progresivamente, los servicios y ocupaciones edilicias consiguiente, y

CONSIDERANDO:

Que es altamente conveniente contar con normas específicas que regulen y encaucen la acción de los particulares que deseen subdividir sus propiedades urbanas o rurales, para transformarlas en parcelas para la venta.

Que resulta evidente el trastorno que importa para los servicios públicos en general y para la infraestructura urbana, el crecimiento desmedido e incontrolado de las denominadas áreas urbanas, sin un equilibrado uso del terreno.

Que ese contralor debe ser impuesto en concordancia con los elementales requerimientos de toda sociedad y agrupamiento de familias en cuanto refiere a servicio público y equipamiento social comunitario.

Que es función primordial del gobierno comunal velar por el bienestar general, razón por la cual pretende un ordenado crecimiento de las urbanizaciones con simultaneidad de la prestación de servicios públicos económicos y eficaces.

Por todo ello, el Presidente Comunal (o Intendente Municipal) de

.....

SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

Artículo 1º --Declárase vigente en jurisdicción de la Comuna (o Municipio)deel Reglamento Tipo de Loteos y Urbanizaciones, elaborado por la Dirección General de Planeamiento Urbano de la Subsecretaría de Municipios y Comunas , aprobada por Resolución 063/78, que se considera parte integrante de la presente ordenanza.....

Artículo 2º--Elévase a aprobación del Superior Gobierno de la Provincia.

Artículo 3º--Regístrese, publíquese y archívese.

REGLAMENTO TIPO DE LOTEOS Y URBANIZACIONES PARA COMUNAS Y MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Artículo 1º --AREA URBANIZADA: A los fines de la aplicación de este reglamento se considerará como "área urbanizada" la compuesta por las manzanas sobre las que están prestando los siguientes

servicios mínimos, abovedamiento de calles, alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, alcantarillado, recolección de residuos y arbolado, y/o que tengan un 50% de sus parcelas con edificación.

Artículo 2º--LOTEO RESIDENCIAL FUERA DEL AREA URBANIZADA: No se prestará aprobación a ningún loteo residencial en el área urbanizada, aislado de la misma o que no forme con ella una continuidad de uso y ocupación urbana del suelo.

Artículo 3º--DIMENSION DEL LOTE: Los nuevos loteos no podrán exceder del 10% 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 tasa serán cobradas a los titulares de los lotes, una vez habilitado el loteo, esté o no cedida la posesión por parte del loteador.

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) Deberá 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 O.S.N.- SPAR ó S.N.A.P.
- d) Deberá 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) Cumplimentar en general, las normas específicas contenidas en el Decreto Provincial N° 7317/67.

Artículo 6º--ESPACIOS VERDES: Todo proyecto de loteo que sea o exceda en su superficie los 10.000 m² deberá afectar como mínimo un 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 un terreno que se fraccione por etapas o que se fraccione solo en parte del mismo, siempre que el predio de su dominio tenga o exceda los 10.000ms², deberá ceder la superficie establecida en el artículo anterior.

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 sean aptos para la recreación o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

Artículo 9º--LOTEOS ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, RIOS, ARROYOS O LAGUNAS: Los loteos adyacentes a ruta, 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 20 ms. 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 30 ms. de ancho en las zonas rurales, y 20ms. de ancho en las áreas urbanas, para uso público.

- c) A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 20 metros 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 50 metros 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 10°--CONTINUIDAD DE LAS CALLES: Las calles de los nuevos loteos, deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características o con las que establezca el Plan Regulador.

Artículo 11°--DECLARACION DEL USO O DESTINO :El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar el uso o destino de la subdivisión proyectada, conforme a las definiciones de este reglamento.

Artículo 12°--CLASIFICACION DE LOS LOTEOS: Por su ubicación dentro del distrito o jurisdicción, los loteos podrán ser:

- a) Loteo residencial en el área urbanizada.
- b) Loteo residencial de fin de semana.
- c) Loteo para quintas.
- d) Loteo para industria.
- e) Nuevo núcleo urbano.

a) LOTEOS RESIDENCIALES EN EL AREA 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) LOTEOS RESIDENCIALES DE FIN DE SEMANA: Serán los destinados al uso recreativo o de descanso.

c) LOTEOS PARA QUINTAS: Serán los destinados al uso hortícola y orientado a la producción de frutas, hortalizas y verduras.

d) LOTEOS PARA INDUSTRIAS: Serán los destinados al establecimiento de industrias o parques industriales, y dirigidos a la promoción y correcta ubicación de las industrias.

e) NUEVO NUCLEO URBANO: Cuando se trate de un loteo de tipo residencial generado por la radicación de una industria de importancia o un proyecto de inversión pública o privada que implique la necesidad de radicar familias en forma permanente, que requieran la consecuente prestación de servicios y equipamiento y que estén ubicados a más de 10 km del área urbanizada, será considerado como nuevo centro urbano y para su aprobación se consultará a los organismos provinciales competentes.

Artículo 13°--DIMENSION DE LOTES RESIDENCIALES EN EL AREA URBANIZADA: Para los loteos residenciales en área urbanizada el tamaño mínimo de los lotes será de 200 m². De superficie, con un frente mínimo de 10 m. Cuando se trate de un proyecto masivo, se aceptaran 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 de la autoridad comunal.-

Artículo 14°--DIMENSION 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 zonas definidas por Ordenanzas (o por el Plan Regulador) como áreas afectadas a este uso. Las dimensiones mínimas de los lotes será de 900 m². Y frente mínimo de 18 m.-

Artículo 15°--DIMENSION DE LOS LOTES PARA QUINTAS: Para los lotíos para quintas, las parcelas deberán tener una Sup. min. de 10.000 m²., con un frente mínimo de 50 m.. Esta medida podrá variar de acuerdo a lo que se establezca como "unidad económica" por parte de los organismos provinciales responsables.-

Artículo 16°--DIMENSIÓN DE LOS LOTES INDUSTRIALES: Para los lotíos para industria, los mismos responderán 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 17°--EXIGENCIAS AL LOTEADOR: Para los casos de lotíos 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 corriente (Si existe servicio en la localidad)
- d) Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo.-
- e) Arbolado.-
- f)

Artículo 18 °--PLAZO PARA EJECUTAR LAS MEJORAS ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 17°: Las obras a que se hace referencia, deberán estar ejecutadas en un plazo máximo de seis meses, contando 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 19°--HABILITACION DEL LOTEADO: Cuando los trabajos enumerados se encuentran realizados de conformidad con lo establecido anteriormente. Se dará aprobación definitiva al loteo sin perjuicio de las demás obligaciones o trámite que correspondan a los propietarios o locadores en otros niveles de la administración.

Artículo 20°--EXIGENCIA PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE LOTEOS:

- 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 habilitado, inscripto en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe:
 - 2.1. Un plano en tela transparente, y tres copias con trazado de vías públicas en escala 1:1000, conteniendo balance de superficies, discriminando:
Areas útiles a dividir, Areas para espacios verdes públicos y Areas para equipamiento comunitario.-
 - 2.2 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 17° y cronograma de las mismas.

Artículo 21°:ESCRITURACION DE TITULOS: 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, por intermedio de

escribano público que designe la autoridad comunal, dentro de los ciento ochenta días, contados desde la fecha de aprobación provisoria de la mensura.

Artículo 22°: FORMATO Y TAMAÑO DE LOS PLANOS: Se ajustará a las normas establecidas por el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro de la Provincia.

Artículo 23°: TRAMITE DE APROBACION:

- a) **Aprobación provisoria:** Una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el artículo 20° se otorgará la "aprobación provisoria", la cual será extendida por la comuna previa resolución, al efecto, de la autoridad comunal, asentada en libro de actas. Desde ese momento comenzará a regir el plazo establecido en el artículo 18°. 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.
- 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. 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 24°: PUBLICIDAD DE LA VENTA: Una vez concretada la aprobación del loteo, exigirá, antes de la iniciación de la venta de los lotes, la colocación de un cartel en el que se consignará el numero de decreto u 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 25°: PROHIBICION DE VENTA: queda prohibida la venta de los lotes correspondientes a subdivisiones ejecutadas para algunas de las finalidades establecidas en el artículo 12° de este reglamento, ubicadas en jurisdicción de esta comuna(o municipio) sin haber cumplimentado los requisitos establecidos en esta normas.

Artículo 26°: MULTAS: El propietario que venda terrenos en infracción a lo dispuesto en el presente reglamento, será penado con una multa equivalente al 20% del valor de las ventas, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**REGLAMENTO MINIMO DE EDIFICACION PARA
COMUNAS DE LA PROVINCIA**

**REGLAMENTO MÍNIMO DE EDIFICACION PARA
COMUNAS DE LA PROVINCIA**

1º) **PERMISO DE EDIFICACION:** Todo tipo de obra que se realice dentro del distrito comunal, ya sea de construcción nueva, ampliación o refacción de las existentes, deberá contar con permiso previo de la autoridad comunal.

2º) **PRESENTACION DE PLANOS:** La comuna, para otorgar dicho permiso, exigirá la presentación de planos aprobados por el Consejo de Ingenieros de la Provincia (Ley 2429 y 4114), sin perjuicio de lo que establezca su correspondiente ordenanza de edificación o las presentes normas mínimas.

3º) CONSTRUCCIONES PRECARIAS: no permitirse la construcción de viviendas con muros de barro permitiéndose los muros de ladrillos asentados en barro, solo cuando los mismos lleven revoque reforzado (con cemento, cal y arena) en toda la superficie exterior. Tampoco se permitirá la construcción de techos de paja salvo los casos de lugares de sombra destinados a recreación ubicados en terrenos amplios y debidamente apartados de las medianeras a fin de evitar la propagación de incendios.

4º) CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS: Respecto a los sistemas constructivos denominados prefabricados(de materiales no tradicionales : maderas, hormigones premodelado, etc.) se exigirá , además de lo establecido en esta normas, la aprobación de entes oficiales nacionales o provinciales (Banco Hipotecario Nacional, etc.)

5º) CONSTRUCCIONES SIN PERMISO: Con respecto a las construcciones sin permiso ya existentes, la comuna exigirá la sucesiva actualización gradual de las mismas, estableciendo plazos para que los propietarios procedan a documentar las mejorar, efectuando luego la inspección técnica de verificación. A tal efecto, se tendrá especialmente en cuenta el cumplimiento de lo establecido en la Ley 2996 de Evaluación y Catastro de la Provincia.

6º) FINALES DE OBRA: La Comuna otorgará Certificados Finales de Obras, de todas las obras terminadas. Antes de extender el mismo, verificará el cumplimiento de lo establecido en los planos presentados al solicitar el Permiso de Edificación. Si en la obra se hubieran efectuado modificaciones que alteren la superficie cubierta, la correcta ventilación de los locales, la estructura resistente, etc. Se exigirá al propietario la presentación de planos "conforme a obra" ejecutados por el profesional a cargo de la obra y aprobados por el Consejo de Ingenieros, haciendo demoler o modificar todas las partes que estuvieren en contravención con este reglamento.

7º) REGISTRO DE FIRMA DE LOS PROFESIONALES: La Comuna habilitará un Registro de Firma de los profesionales que actúan en la localidad, como proyectistas y directores o conductores de obras. Asentará además en el mismo, el nombre completo, domicilio, título y número de inscripción en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe.

8º) PENALIDADES: Se aplicarán multas a los propietarios en los siguientes casos:

- a) Obras iniciadas sin permiso.....\$
- b) Efectuar modificaciones en obra, que no estén Establecidas en los planos aprobados\$
- c) Efectuar modificaciones en obra, que no estén Establecidas en los planos aprobados y estén Contra el reglamento.....\$

Se aplicarán penalidades a los profesionales en los siguientes casos:

- a) A los que actúen en obras sin permiso.....\$
- b) A los que autoricen o permitan modificaciones De obras, que no figuren en los planos aprobados , sin solicitar la autorización previa a la Comuna.....\$
- c) A los que autoricen o permitan en obra modificaciones fuera del reglamento.....\$

Un profesional reincidente, con mas de cinco multas aplicadas podrá ser borrado del Registro de Firmas e inhabilitado temporariamente, por un plazo máximo de 3 años, para actuar profesionalmente en la comuna.

9º) ORDEN DE DEMOLICION: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, la autoridad comunal podrá ordenar la demolición de toda construcción ejecutada contra lo indicado en este reglamento o que estén fuera de las líneas de ochavas reglamentarias. Intimará primero al propietario y lo emplazará, cumplido el plazo, si no se hubiere dado cumplimiento a la orden de demolición, la comuna lo hará ejecutar con personal comunal, corriendo los gastos por cuenta del propietario.

10°) CLASIFICACION DE LOS LOCALES: Los locales de un edificio se dividen en las siguientes categorías:

PRIMERA: Dormitorios, salas, de estar, comedores, oficinas, con sultorios, etc.

SEGUNDA: Cocinas y antecocinas.

TERCERA: Depósitos, garages, despensas.

CUARTA: Locales industriales y de comercio.

QUINTA: Baños.

11°) ALTURA DE LOS LOCALES: Los locales de primera Categoría son los locales habitables y tendrán una altura mínima de 2,50 metros. Los locales de segunda y quinta Categoría, tendrán una altura mínima de 2,30metros. Los locales de tercera Categoría tendrán una altura mínima de 2,10 metros, Los locales de cuarta Categoría, tendrán una altura mínima de 2,80 metros.

12°) PATIOS PRINCIPALES: Los patios principales no tendrán menos de 2,50metros por 3,50metros de luz libre, cuando sean para edificios de una sola planta. Para el caso de patios de aire y luz en edificios de varias plantas, se agregarán a estas medidas 0,20 metros por cada piso de altura. En el caso de patios no rectangulares, se mantendrá una superficie nunca menor de 8,75 metros cuadrados y lado menor como mínimo de 2,50 metros.

13°) VENTILACION DE LOCALES DE PRIMERA CATEGORIA: Los locales de primera Categoría, ventilarán obligatoriamente a patios principales o calle. Sus ventanas tendrán una superficie mínima igual a 1/8 de la superficie del local.

14°) VENTILACION DE LOCALES DE SEGUNDA, TERCERA Y QUINTACATEGORIA: Podrán ventilar por conducto, pero para el caso de cocina de más de tres metros cuadrados de superficie, se deberá prever una ventana o claraboya de 0,50 m², como mínimo. Los conductos de ventilación rematarán en la azotea, sobre lugares bien ventilados a los cuatro rumbos y no podrán tener menos de 0,01m² de superficie interior, En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical.

15°) VENTILACION DE LOCALES DE CUARTA CATEGORIA: Se tendrá en cuenta que cada unidad independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual a 1/6 de la superficie del local y una ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de iluminación.

16°) DE LOS MUROS DE LOS EDIFICIOS: Se clasifican en:

- a) **Muros portantes:** Serán aquellos que conformen la estructura sostén de los techos. Serán de manpostería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos huecos o bloques de cemento portland. Sus espesores mínimos serán de 0,30 m para ladrillos comunes y 0,20m para los otros dos casos. Se permitirán muros portantes de 0,15m.de espesor, cuando la pared no tenga mas de 3metros de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior.
- b) **Muros Medianeros:** Se ejecutarán todos los casos con ladrillos comunes y espesor mínimo de 0,30ms y asentados en cal y arena.
- c) **Muros Tabiques:** Se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre los locales, pero no podrán tener mas de 3 metros de altura e irán asentados con mezcla de cemento y arena. Su espesor mínimo será de 0,08m.

- d) **Muros de frente:** Cuando estén sobre la línea de edificación, deberán ser de un espesor mínimo de 0,03m. Si son de ladrillos comunes y de 0,20m si son de ladrillos cerámicos o bloques de cemento portland.

17º) AISLACIONES CONTRA LA HUMEDAD: Todos los muros deberán estar provistos de una capa aisladora horizontal impermeable. Los muros de mampostería de 0,15 metros de espesor, cuando den al exterior, llevarán en su cara interior un azotado impermeable de cemento y arena, previo al revoque de terminación. Los locales de quinta Categoría o baños, llevarán en todo su perímetro interior, hasta una altura de 1,80 metros, un revoque impermeable terminado con aislado de cemento puro, o revestimiento de azulejos.

18ª) AISLACIONES TERMICAS PARA LAS CUBIERTAS DE TECHO: Para el caso de locales de primera Categoría se exigirán materiales adecuados para una correcta aislación térmica del techo.

- a) Cuando los techos fueran de chapa de hierro o aluminio, la aislación podrá colocarse sobre el cielorraso o se colocará directamente como cielorraso un material adecuado a esta finalidad.
- b) Cuando se trate de losas de hormigón o viguetas cerámicas, se obligará la colocación sobre el mismo de un material con propiedad térmica adecuadas.

Los materiales a utilizarse podrán ser entre otros: telgopor, isopor, vermiculita, leca, lana de vidrio, etc. En el plano se adjuntará un detalle de la composición de la cubierta de techo o del cielorraso.

19ª) SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS: La comuna para otorgar el Permiso de Edificación, verificará que la obra proyectada cuente con las siguientes instalaciones sanitaria mínimas:

I) En viviendas:

- a) Baño: un inodoro, con descarga de agua. Ducha y pileta de patio.
- b) Cocina: una pileta de cocina con llave de agua y desagüe.
- c) Cámara de Inspección, Cámara Séptica, pozo negro y tanque de agua de 300 litros como mínimo.

II) En locales para oficinas, comercio e industria, conforme al número de empleados, pero nunca menos de un baño por sexo:

- a) Cada baño tendrá como mínimo: un inodoro con Descarga de agua y desagüe y pileta de patio.
- b) Cámara de Inspección, Cámara Séptica, pozo negro y tanque de agua de 300 litros como mínimo.

En ningún caso se permitirá la construcción de letrina en el radio urbano y las existentes, deberán ser reemplazados gradualmente, conforme a los plazos que se establezcan por ordenanzas al efecto.