

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 6.492)

Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha considerado el Mje. 36/97 SPI enviado por el Departamento Ejecutivo relacionado con modificación a la Ordenanza n° 5.957/94 por medio del cual se regulan las subdivisiones y las urbanizaciones en el ámbito de la ciudad.

Visto que en el año 1992, el Honorable Concejo Municipal sancionó a iniciativa de los concejales Ricardo Reynoso y Silvia Fernández León, el Decreto n° 8.827 en donde se manifestaba “teniendo en cuenta el desarrollo que ha experimentado la ciudad en su crecimiento hacia las zonas periféricas que a nuestro entender es caótico, porque ha permitido el asentamiento de gran cantidad de familias a través de urbanizaciones y loteos en lugares donde es muy difícil acceder a los servicios elementales por falta de infraestructura tales como transporte, pavimento, alumbrado público, red de energía y desagües pluviales. Esto sumado a la falta de cumplimiento en muchos casos de las disposiciones vigentes y a las carencias de dichas normas que resultan insuficientes para ordenar el desarrollo que nuestra ciudad necesita, por lo tanto proponemos la suspensión momentánea de los loteos y urbanizaciones y el urgente estudio por parte del Departamento Ejecutivo para la actualización de las normas vigentes para el crecimiento de la ciudad dentro de parámetros aceptables en cuanto a la calidad de vida de las familias rosarinas”.

Que con posterioridad dicho Decreto fue ampliado por sugerencia del Departamento Ejecutivo y aprobado por Decreto n° 8.839.

Que en los dos (2) años que transcurrieron hasta la sanción de la Ordenanza n° 5.957/94 se llevaron a cabo numerosas reuniones en las cuales participaron Colegios Profesionales, Cámara Inmobiliaria y Profesional involucrados en la planificación de la ciudad.

Que una vez sancionada dicha Ordenanza comenzó un proceso de revisión tendiente a facilitar su aplicación en tanto que provocaba cambios profundos con respecto a la anterior Ordenanza n° 33337/66.

Que esta segunda revisión se llevó a cabo conjuntamente con funcionarios de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo de donde surgen los contenidos y modificaciones expresados en el presente proyecto.

Que a lo antedicho sumaron otras iniciativas como las presentadas por los concejales Steiger, Maggi y otros, vinculados a los nuevos requerimientos, producto de las transformaciones económicas regionales a la que está sometida el área metropolitana de la ciudad de Rosario, y en particular, a las actividades productivas y de servicios de orden logístico.

Por lo expuesto, la Comisión eleva para su aprobación los siguiente proyecto de

ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase en la Sección 3era. del Código Urbano, el inciso 3.1., que quedará re-dactado de la siguiente manera:

3.1. DE LA DIVISION URBANA EN DISTRITOS

A los fines de regular la construcción de los edificios según superficie edificable, altura y calidad de ocupación, queda dividido el municipio en distritos urbanos. Cada distrito se distingue con una letra mayúscula, seguida de un número de orden que determina su ubicación en el plano del municipio.

Art. 2°.- Créase en la Sección 3era. del Código Urbano el inciso 3.6., la delimitación de zonas en que se ha dividido el municipio a los fines de regular la subdivisión y urbanización de la tierra:

3.6. CLASIFICACION URBANISTICA DEL SUELO:

En función de las calidades de ocupación y regulaciones de construcción previstos, y de la posi-

///

///

bilidad de aplicación de políticas diferenciadas de urbanización y subdivisión, se divide el suelo de la ciudad de Rosario en las siguientes zonas:

1. Suelo Urbanizable: Es el suelo apto para ser urbanizado a través de las modalidades definidas en la presente Ordenanza. Este tipo de suelo queda vinculado a la aplicación de las políticas generales de consolidación de la ciudad existente, y a las de completamiento y crecimiento por extensión de la planta urbana, que mediante procesos de urbanización programada o condicionada, fija esta norma.

El suelo urbano o urbanizable se clasifica según las siguientes categorías:

. **Area interior:** con servicios e infraestructuras en gran parte completos; edificación con usos y con diferentes grados de consolidación y escaso suelo intersticial vacante, sujeto a operaciones de urbanización de completamiento puntuales o de reducido tamaño.

El área interior es identificada a los fines normativos como Zona I.

. **Area de borde y potencial extensión:** con servicios e infraestructuras escasos o nulos, trazados incompletos, edificación aislada y sin consolidación, con grandes sectores de suelo vacante sujeto a operaciones de urbanización y reestructuración de la planta urbana.

El área de borde y potencial extensión es identificada a los fines normativos como Zona II.

. **Areas de integración urbano - rural:** con valores paisajísticos y ambientales a preservar o mejorar, con o sin trazados preexistentes y sin servicios, con predominancia de tierra vacante sujeta a operaciones de urbanización (unitarios); y proyecto integral de carácter recreativo o residencial, con destino productivo (parque de desarrollo productivo, centros tecnológicos, zonas francas, etc.) o de servicio (centros de equipamiento comerciales, culturales y/o turísticos, parques de características rurales, etc.), sujeto a operaciones de proyectos alternativos que impliquen grandes emprendimientos.

El área de integración urbano - rural es identificada a los fines normativos como Zona III.

2. Suelo no urbanizable: Es el suelo no apto para ser urbanizado y que sólo admite la subdivisión sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público.

Este suelo está destinado al uso rural relacionados con la producción agropecuaria Intensiva y extensiva) forestal, florihortícola y otros usos como vivienda secundaria, programas especiales de desarrollo en zonas no urbanizables para usos productivos.

El área rural es identificada a los fines de esta norma como Zona IV.

Se considerará también, **suelo no urbanizable aquel que resulte inapto por su condición de inundabilidad**, incorporándose a las disposiciones de la presente, en todos sus alcances, los textos del Decreto N° 43058/71 y de la Ordenanza N° 4557/88 (para el área correspondiente a la planicie de inundación del Arroyo Saladillo) y Ordenanza N° 6288/96 (para el área de planicie de inundación del Arroyo Ludueña y los Canales Ibarlucea y Salvat). Dicha restricción se hace extensible a toda manzana, fracción de manzana o lote sin edificación, ubicado dentro del área en cuestión, los cuales tendrán carácter de indivisibles.

3.6.1. DE LA DIVISION Y DELIMITACION DE LAS ZONAS: (ver anexo plano I)

1. Suelo Urbanizable

Area interior: Zona I Areas urbanizadas y aptas para urbanizar.

“Río Paraná, límite Sur del Municipio (Arroyo Saladillo), eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de Av. Ov. Lagos, vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), vías del F.C.G. Belgrano (troncal ferroviaria), eje de Bv. Seguí, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, Sur de la futura autopista a Córdoba, eje de Camino Furlong, eje de Av. Mendoza, eje de Bv. Wilde, eje de prolongación de calle Urquiza hacia el Oeste, eje de calle Ugarteche, eje de calle Allipi, límite Oeste del Municipio, eje del Arroyo Ludueña, eje de Dr. Schweitzer, vías del F.C.G. Belgrano (línea a Córdoba), eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de Bv. Rondeau, límite Norte del Municipio hasta Río Paraná”.

///

///

Area de borde y potencial expansión de la planta urbana: Zona II Areas de urbanización programada.

Zona II 1: “Límite Norte del Municipio, eje de Bv. Rondeau, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, vías del F.C.G. Belgrano (línea a Córdoba) hasta límite Norte del Municipio”.

Zona II 2: “Eje de calle 1401, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, Norte de la prolongación de Av. Sorrento, Suroeste de la zona de vías del F.C.G. Belgrano (línea a Córdoba), eje de calle Dr. Schweitzer, eje de la futura calle paralela al eje de canalización del Arroyo Ludueña emplazada a 190mts. al Sureste de su eje, eje de Av. J. Newbery, eje de Bv. Wilde, eje de calle 1403, eje de calle 1412, eje de calle Sánchez de Loria hasta eje de calle 1401”.

Zona II 3: “Prolongación del eje de calle Urquiza hacia el Oeste, eje de Bv. Wilde, eje de Av. Mendoza, eje de Camino Furlong, límite Sur de la futura Autopista a Córdoba, eje de calle 1627, eje de calle Rivero (ex calle 1634), eje de calle 1621, eje de Av. S. J. de Calasanz, eje de la prolongación de calle 1633 hasta prolongación del eje de calle Urquiza hacia el Oeste”.

Zona II 4: “Eje de camino Pasco, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de Bv. Seguí, vías del F.C.G. Belgrano (tronal ferroviaria), vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), límite Oeste y Sur del Municipio, vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), eje de la prolongación de calle Colombres hasta eje de camino Pasco”.

Zona II 5: “Vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), eje de Av. Ovidio Lagos, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, límite Sur del Municipio (Arroyo Saladillo), vías del F.C.G. Belgrano (tronal ferroviaria) hasta vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro)”.

Area de integración urbano-rural: Zona III Areas de urbanización condicionada.

Zona III 1: “Eje de calle 1409, Norte del Parque de los Constituyentes (distrito H2-2), límite Noreste del Canal Ibarlucea - Nuevo Alberdi, vías del F.C.G. Belgrano (línea a Córdoba), Norte de la prolongación de Av. Sorrento, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de calle 1401, eje de calle Sánchez de Loria, eje de calle 1412, eje de calle 1403, eje de Bv. Wilde, eje de Av. J. Newbery, eje de la futura calle paralela al eje de canalización del Arroyo Ludueña emplazada a 190mts. al Sureste de su eje, eje de la prolongación de García del Cossio, eje de calle Schweitzer, eje del Arroyo Ludueña, vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Córdoba), límite Suroeste del Municipio, límite Este de los terrenos del Aeropuerto (calle 1428) hasta eje de calle 1409”.

Zona III 2: “Eje de calle Alippi, eje de calle Ugarteche, eje de la prolongación de calle Urquiza, eje de la prolongación de calle 1633, eje de Av. S. J. de Calasanz, eje de calle 1621, eje de calle Rivero (ex calle 1634), eje de calle 1627, límite Norte de la futura Autopista a Córdoba, límite Oeste del Municipio (Arroyo Ludueña) hasta eje de calle Alippi”.

Zona III 3: “Vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), vías del F.C.G. Belgrano (tronal ferroviaria), eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo hasta vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro)”.

2. Suelo no Urbanizable

Areas de máxima protección rural, reserva rural y programas de desarrollo para usos compatibles: Zona IV..

Zona IV 1: “Límite Norte del Municipio, vías del F.C.G. Belgrano (línea a Córdoba), límite Suroeste Canal Ibarlucea - Nuevo Alberdi, límite Noroeste del Parque de los Constituyentes (distrito H2-2), eje de calle 1409, límite Este de los terrenos del Aeropuerto (calle 1428), límite Suroeste, Norte, Oeste, Sur y Oeste del Municipio hasta límite Norte del Municipio”.

Zona IV 2: “Límite Sur de la futura Autopista a Córdoba, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de camino Pasco, eje de la prolongación hacia el Sur de la calle Colombres, vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), límite Sur y Oeste del Municipio hasta límite Sur de la futura Autopista a Córdoba”.

///

///

Zona IV 3: “Vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, vías del F.C.G. Belgrano (troncal ferroviaria), límite Sur del Municipio (Arroyo Saladillo), límite Oeste, Sur y Oeste del Municipio hasta vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro)”.

Art. 3º.- Incorpórase a la Sección 4ª. del Código Urbano el siguiente texto normativo que tiene por objeto la regulación de las operaciones de urbanización y/o fraccionamiento de tierras en todo el ámbito del Municipio de Rosario.

4. DIVISION Y URBANIZACION DE LA TIERRA.

4.1. CONCEPTOS BASICOS.

4.1.1. URBANIZACION: Con el objeto de asegurar condiciones mínimas de calidad urbana, será considerada urbanización toda habilitación de suelos al uso urbano, mediante su incorporación a áreas efectivamente urbanizadas o mediante operaciones que impliquen la extensión de la planta urbana. Serán requisitos la provisión de las infraestructuras y la donación al dominio público municipal de las áreas destinadas a completar los trazados y a la dotación de espacios verdes y equipamiento.

Se entenderá que existe proceso de urbanización cuando inmuebles registrados como S/M (sin manzana) en el Registro Catastral de la Municipalidad de Rosario, a la fecha de promulgación de la presente, son divididas originando calles a incorporar al dominio público y sus remanentes a efectos de completar manzanas existentes o a la creación de nuevas manzanas.

Los procesos de urbanización podrán realizarse dentro de las siguientes modalidades:

a) Urbanización básica: Comprende en general toda intervención que transforme la tierra rural en urbana (sin edificación simultánea).

Específicamente será considerada urbanización con loteo o parcelamiento, todo fraccionamiento de tierra con el fin de ampliar el núcleo urbano existente, con extensión o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios para equipamiento de uso público y los servicios e infraestructura correspondientes.

b) Urbanización integral: Comprende toda operación de habilitación de tierra vacante de uso y/o habilitación efectiva (con destino de uso urbano) con edificación simultánea; y que tenga como fin ampliar o completar el núcleo urbano existente: con donación de espacios verdes y/o espacios para equipamiento de uso público y la provisión de servicios e infraestructuras que correspondieren; con o sin subdivisión de las manzanas resultantes y con extensión o modificación de la red vial.

4.1.2. SUBDIVISION DEL SUELO: Todo fraccionamiento de tierra en suelo urbano o rural cuando no exista ampliación o alteración de la red vial oficial de carácter público existente, salvo para completar trazas existentes o materializar pasajes interiores a manzanas ya conformadas.

Se entenderá como subdivisión simple, cuando se fraccionen manzanas o partes de ellas ya conformadas por alguna de las modalidades previstas en anteriores Ordenanzas de urbanización para el municipio y no exista por lo tanto, modificación de la red vial existente, salvo los ensanches previstos por Ordenanzas modificatorias de las líneas municipales o la incorporación al dominio público de pasajes interiores a las manzanas que formen parte de trazados oficiales.

Comprenderá las siguientes operatorias:

a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes.

b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación.

c) Subdivisión de lotes existentes con edificación.

d) Subdivisión para ampliación de lotes

e) Subdivisión integral.

f) Subdivisión de mayores áreas.

///

///

4.1.3. PARCELA o LOTE: Se denomina parcela, el bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote, fracción o unidad de propiedad horizontal en un plano de mensura inscripto en el Organismo Catastral competente al tiempo de su registro.

4.1.4. URBANIZADOR: Los términos urbanizador, operador o empresa constructora, deberán entenderse en la presente Ordenanza como propietario de la fracción objeto del trámite.

4.2. PROGRAMAS DE ACTUACION: MARCO REGULATORIO

Se fija un régimen diferencial para los distintos tipos de urbanización, en función de la división de la ciudad en zonas (Zonas I, II y III en Suelo Urbanizable, Zona IV en Suelo No Urbanizable). Los siguientes programas alternativos, precisan las condiciones generales a las que quedan sujetas las distintas modalidades de urbanización y/o subdivisión, dentro de la Ciudad de Rosario:

4.2.1. Programa de Urbanización Básica

Operaciones de urbanización con ocupación y edificación diferida.

Comprende las operaciones de urbanización por división del suelo, (amanzanamiento con subdivisión), con destino final de usos genéricos de acuerdo a las normas del Código Urbano.

Se podrán realizar en zonas con trazado oficial aprobado o en áreas sin trazado oficial o trazado oficial incompleto.

4.2.2. Programa de Urbanización Integral

Operaciones de urbanización con o sin subdivisión, con edificación simultánea y destino de uso determinado: recreativo, servicios o productivos. Las urbanizaciones "progresivas", en las que dicho proceso se desarrolla por etapas de ejecución, en función de un proyecto integral, deberán asegurar, mediante Final de Obras parcial, un porcentaje mínimo de obra edificada equivalente al cuarenta por ciento (40%) del total previsto. En estos programas de Urbanización Integral, podrán realizarse operaciones de construcción y urbanización de Conjuntos Habitacionales (Ordenanzas N° 5596/93 y N° 5610/93), Parques Industriales o Recreativos, ya sean públicos o privados o mixtos.

Para todas las zonas descriptas en esta Ordenanza (Zonas I, II y III), donde queden involucradas las áreas establecidas por las Ordenanzas N° 5596/93 y N° 5610/93 para Conjuntos Habitacionales, regirán las condiciones dispuestas en la misma.

En los casos de Parques Industriales o Recreativos, ya sean públicos, privados o mixtos, estos programas serán desarrollados mediante presentación de un "Proyecto Urbanístico" (trazado y espacios públicos, equipamientos, infraestructura y servicios, condiciones para la subdivisión, la edificación y los usos y las modalidades de gestión y ejecución necesarias para su implementación) de acuerdo a las normativas en vigencia y sujetos a la aprobación del Honorable Concejo Municipal. La red vial vigente circundante a la parcela origen de la urbanización será transferida a la Municipalidad.

En los casos de urbanización integral con destino residencial (Conjuntos Habitacionales), a través de emprendimientos privados, aprobadas las obras de infraestructuras y la urbanización, quedarán en caución a favor de la Municipalidad, los lotes resultantes del programa, estando a cargo del urbanizador las gestiones y gastos que demanden las tramitaciones. Dichas cauciones, serán liberadas con la presentación del certificado final parcial de obras ejecutadas, otorgado por la Dirección General de Obras Particulares.

4.2.3. Programa de Urbanización de Interés Social

Operaciones de urbanización básica o integral, declaradas de interés social por la Municipalidad, mediante Ordenanza que dictare el H.C.M., y que podrán ser implementadas por organismos Municipales, Provinciales o Nacionales y/o entidades intermedias legalmente constituidas, que tengan como fin la solución del problema de habitat y su equipamiento, a través de la concreción de proyectos de provisión de tierras y servicios o construcción de viviendas de bajo costo.

///

///

La Municipalidad se reservará el derecho de supervisar la adjudicación a través del Servicio Público de la Vivienda, cuando se trate de operaciones encaradas por entes no gubernamentales.

Estos programas se referenciarán en los apartados a) y b) del inciso 4.1.1.- según corresponda - y se diferenciarán de los mismos en función del régimen de excepciones que se fijen en el marco de su gestión. Dichas excepciones no alcanzarán a los anchos de calles y pasajes, dotación de espacios verdes ni la localización del emprendimiento en lo relativo a las áreas urbanizables del Municipio. Cuando se trate de urbanizaciones básicas en tierra libre de mejoras (baldíos), las excepciones tampoco alcanzarán a las dimensiones mínimas de los lotes.

4.2.4. Programas por Convenio Urbanístico en suelo urbanizable

Operaciones de urbanización básica o integral o subdivisión que podrán ser implementadas por Organismos Públicos, privados o mixtos.

Mediante convenio, se podrán realizar en Zonas I, II y III.

Parcela origen del emprendimiento para urbanizaciones básicas e integrales.

Para Zona I: 7500 m²

Zona II: 20000 m²

Zona III: 50000 m²

En emprendimientos de subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes no se limitará la operatoria a superficies mínimas.

Áreas a donar a la Municipalidad :

Deberá garantizarse en el caso de barrios privados, la donación de las calles perimetrales a la urbanización, pertenecientes o no al trazado oficial y toda otra que pertenezca a la red vial jerárquica.

Condiciones generales para la operatoria:

Los lotes que se conformen deberán respetar las condiciones de forma y dimensiones mínimas establecidas para las operaciones de urbanización básica o integral según corresponda, en la zona en que se desarrolle el emprendimiento

En casos de urbanización básica o subdivisión podrán proyectarse sectores de circulación de propiedad común bajo régimen de condominio de indivisión forzosa que deberán tener como mínimo dos salidas a vía pública.

Estas áreas comunes de circulación y acceso a lotes deberán tener un ancho mínimo de 10 metros y los requisitos de infraestructura exigibles para las mismas y para los lotes que sobre ellas se proyecten respetarán los Niveles de Exigencia que se hallan establecido para los lotes en operaciones de urbanización básica según la Zona y Distrito.

Los lotes con frente a las áreas privadas de circulación tendrán dimensiones mínimas establecidas para lotes exclusivamente frentistas en operaciones de urbanización básica según la Zona y Distrito.

Cuando se trate de Urbanizaciones básicas o subdivisiones sin edificación simultánea se establecerá para el área el uso obligatorio para vivienda individual, las cuales deberán respetar los índices edilicios que el Código Urbano establezca para el Distrito. Los lotes frentistas a las áreas de circulación privadas deberán respetar también los regímenes de servidumbres que estén establecidos para el área.

No obstante lo dispuesto en el presente inciso, el Departamento Ejecutivo elevará en un plazo de quince (15) días, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la reglamentación pertinente para este tipo de programas.

4.2.5. Programas por Convenios Especiales en suelo no urbanizable

Esta operatoria tiende a viabilizar proyectos de interés urbanístico especial de carácter productivo de gran escala, infraestructural y/o logístico.

Se entenderá por productivos aquellos emprendimientos de gran escala que incorporen un desa-

///

///

rollo tecnológico avanzado, generen directa o indirectamente empleos, y su actividad esté vinculada al desarrollo y consolidación de la base económica de la ciudad.

Se entenderá como emprendimientos infraestructural o de servicios aquellas operaciones de soporte destinadas a actividades de transporte y movimientos de carga (accesos viales, ferroviarios, instalaciones de comunicaciones, etc.) y logísticos destinados a actividades de servicios integrados a empresas y a tráfico intermodal (playas de transferencia de cargas, predios empresariales para la expedición, recepción, ruptura y consolidación, almacenamiento, preparación final de productos, etc.).

Los mismos deberán desarrollarse en todos los casos, bajo la modalidad de urbanizaciones integrales con finalidad de uso predeterminado y deberán ser compatibles con los planes de desarrollos urbanos que se prevén para el Municipio. Por otra parte será exigible, juntamente con el anteproyecto del emprendimiento, el estudio del impacto ambiental y las obras a implementarse para su control.

Condiciones a cumplimentar:

Las condiciones a cumplimentar por estos emprendimientos serán las siguientes:

a- Parcela objeto de la operatoria:

Superficie mínima:..... 20 Has.

Frente mínimo :..... 250 metros.

b- Accesibilidad vial

Será necesario contar con acceso o accesos pavimentados y alumbrados; el área del emprendimiento deberá ubicarse a una distancia máxima de 200 metros, medida desde avenidas, autopistas o arterias pertenecientes al sistema vial jerárquico.

c- Accesibilidad ferroviaria

Para las operaciones de desarrollo logístico será necesario contar con acceso ferroviario directo. Las obras viales complementarias de índole urbanístico que eventualmente genere el emprendimiento quedarán a cargo exclusivo del urbanizador.

d- Infraestructuras.

Será exigible para este programa los máximos niveles de infraestructura que garanticen las condiciones hidráulicas y de saneamiento del área propia del emprendimiento y su entorno rural. Estas operaciones podrán conectarse a redes de infraestructura existente, siempre que no comprometan los niveles del servicio.

e- Ocupación edilicia del suelo

La superficie máxima del suelo a ocupar por los edificios e instalaciones del emprendimiento no podrá superar el 25 % de la superficie total de la parcela origen. Quedan excluidas las superficies del suelo destinadas a línea o playas ferroviarias, playas de maniobra y estacionamiento de camiones, playas de carga y descarga de mercaderías, etc.; siempre que su actividad se desarrolle a cielo abierto.

f- Parquización y forestación

Será requisito indispensable conformar una servidumbre de jardín generando una franja de resguardo ambiental y paisajístico entre la disposición de los edificios a construir y los límites de la parcela origen, que tendrá las siguientes características:

- Frente de la parcela origen sobre o en relación al vial primario: dicha servidumbre tendrá un ancho de 50 metros.

- Frente de la parcela origen sobre caminos rurales o linderos a otras parcelas: ancho de servidumbre 20 metros.

El área de resguardo deberá estar parquizada en su totalidad, y forestada al menos en un 60 % de su superficie a razón de una relación mínima de un árbol cada 30 m².

///

///

También deberán forestarse convenientemente los sistemas de acceso aún cuando no formen parte de la urbanización.

g- Ocupación máxima en zona no urbanizable

El conjunto de emprendimientos productivos, infraestructurales y/o de servicios logísticos, que se desarrollen a lo largo del tiempo no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie total de las zonas no urbanizables (3.429 hectáreas).

Zona IV1 superficie total :..... 1394 Ha

Zona IV2 superficie total522 Ha

Zona IV3 superficie total1513 Ha

Total..... 3429 Ha.

Los proyectos de esa naturaleza serán analizados por la Secretaría de Planeamiento en lo relativo a determinar su carácter de emprendimiento de interés urbanístico especial, siendo luego la Comisión Técnica de Urbanizaciones la que evaluará los requisitos a establecerse para los mismos, y elevará el legajo completo del proyecto a consideración de la Secretaría de Planeamiento que, de considerarlo viable, lo remitirá al H. Concejo Municipal para la formalización y aceptación del mismo.

4.2.6. Programas en Distritos Especiales.

Los programas planteados dentro de Distritos Reserva (R) se autorizarán de acuerdo a la asimilación que de los mismos ha efectuado el Decreto N° 40863/70 a otros Distritos del Código Urbano, o su carácter transitorio si lo fuese.

En caso de tratarse de Distritos R no comprendidos en las normas de asimilación vigentes o Distritos H3, la autorización de operaciones en dichas áreas será analizada por la Comisión Técnica de Urbanizaciones la cual, en caso de considerar factible las mismas deberá fijar las condiciones mínimas a cumplimentar por las parcelas emergentes en función del destino final previsto para el Distrito involucrado.

4.2.7. Programas de subdivisión simple del suelo.**a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes.**

Aquellas manzanas o fracciones de manzanas sin lotear que se hayan originado en urbanizaciones aprobadas en el marco de anteriores normas (Ordenanza 33337/66, Ordenanza 1079/53 u otras pretéritas) podrán subdividirse en condiciones diferenciales en relación con los programas de urbanización básica establecidos por este texto legal, las cuales serán fijadas expresamente para cada Zona y Distrito en el cual la urbanización se encuentre involucrada.

b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación.

Se entiende como subdivisión de lotes existentes sin edificación la operación de fraccionamiento de una parcela baldía que forme parte de una manzana originada en un proceso de urbanización y loteo en el marco de anteriores normas (Ordenanza N° 33337/66, Ordenanza N° 1079/53 u otras pretéritas) y cuyo frente de origen este comprendido entre 8,30 metros y 13,00 metros. Las condiciones de esta operatoria se establecen en particular para cada Zona y Distrito.

c) Subdivisión de lotes existentes con edificación.

Podrán subdividirse, según la Zona y Distrito, aquellos lotes cuya edificación existente cuente con permiso de edificación y fecha de final de obras anteriores a la promulgación de la presente normativa y constituyan unidades funcionales independientes. No se considerarán unidades funcionales las cocheras y locales sin baños.

En los casos que cuenten con registro de edificación (regularización de obra sin permiso municipal), el mismo deberá haber sido otorgado con anterioridad a la vigencia de esta norma, aunque dicha condición no será extensiva al respectivo final de obras, dado que la regularización es sobre

///

///

edificación existente.

La posición de los límites deberá ubicarse de tal manera que aseguren el cumplimiento de las normas edilicias vigentes fundamentalmente en cuanto a los parámetros de iluminación y ventilación por patios (medidas mínimas).

Los límites entre parcelas deberán seguir los muros que separen unidades funcionales en el correspondiente plano de edificación o trazarse por áreas descubiertas.

El plano de mensura deberá contener las medidas lineales de la proyección de la edificación sobre el terreno y su distancia a los límites parcelarios.

Los lotes deberán tener acceso a vía pública en forma directa (frentista), o bien a través de pasillos.

Las parcelas frentistas que se originen no podrán en ningún caso poseer un frente menor de 5,50 metros, mientras que los lotes internos (excepto el último) no podrán tener un frente sobre pasillo menor de 5,50 metros.

El frente de pasillo mínimo deberá ser de 1,30 metros.

En caso de que uno solo de los lotes resultantes esté edificado (frentista o interno) con permiso de edificación y final de obras otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente norma, o registro en similares condiciones, se podrá subdividir respetando para este lote las dimensiones que surjan de la edificación existente que conste en plano de edificación preservando las dimensiones mínimas de patios. El lote complementario deberá contar con la medida mínima establecida por esta norma, para la subdivisión de lotes existentes sin edificación, según el Distrito y la Zona.

En aquellos casos en los cuales no sea factible presentar el plano de edificación como comprobante de la antigüedad de la construcción, por haberse extraviado en los archivos correspondientes o por tratarse de una edificación de larga data, podrá presentarse el plano sustituto del original tramitado en el marco de la Circular 34 inciso “h” el cual será cotejado con la antigüedad que surge de los archivos de la Dirección de Catastro y verificado por una inspección in situ.

d) Subdivisión para ampliación de lotes

Se permitirá la subdivisión de lotes para la anexión de los fondos o áreas remanentes a otros lotes linderos siempre que se preserve para el lote origen la superficie mínima establecida para los lotes exclusivamente frentistas para el Distrito y Zona en que se halle involucrado.

En el caso en que el lote de origen cuente con edificación existente con permiso y final de obras o con registro de edificación otorgado con anterioridad a la presente normativa se autorizará la subdivisión para anexión en base a las dimensiones que ocupe la unidad edificada en las condiciones que establece la normativa para la subdivisión de lotes existentes con edificación [ítem c)]. La subdivisión para anexión también será factible cuando a través de la misma se produzca una inversión de las condiciones iniciales de dos lotes con salida por distintas calles, es decir se resigna superficie del lote cedente hasta alcanzar la del lote anexante y viceversa, salvo para lotes con frente a arterias de la red vial jerárquica vigente cuya superficie no podrá disminuirse por debajo de los mínimos establecidos para cada Zona y Distrito.

Por otra parte se autorizarán aquellas operaciones de anexión de fracciones a lotes linderos cuando a través de ellas se mejore la situación de parcelas que cuenten con dimensiones inferiores a las reglamentarias y siempre que se preserve para la parcela cedente una condición mejor o igual a la que alcanzará la anexante, salvo para lotes con frente a arterias de la red vial jerárquica vigente cuya superficie no podrá disminuirse por debajo de los mínimos establecidos para cada Zona y Distrito.

e) Subdivisión integral.

Corresponde a las operaciones de subdivisión de lotes o fracciones de manzanas que comprendan procesos de edificación simultánea y destino de uso predeterminado, los cuales serán autorizadas en la medida que respondan a un proyecto constructivo que cumplimente con los requisitos que se especifican para cada Zona y Distrito donde dicho emprendimiento este previsto por este ordenamiento.

///

///

f) Subdivisión de mayores áreas.

Se entiende como subdivisión de mayores áreas aquellas operaciones de división de la tierra tanto en zonas urbanas como rurales que no configuren procesos de urbanización sino que originen fracciones menores que mantendrán aquel carácter, debiendo respetar las condiciones que para cada zona y Distrito se fijan para las mismas.

4.3 AREAS A DONAR, NIVELES DE EXIGENCIA Y REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

4.3.1. CONDICIONES GENERALES:

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción, la totalidad de los estudios, los proyectos y las obras necesarias para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen para cada una de las modalidades de urbanización y subdivisión de la tierra, en los artículos subsiguientes, como condición indispensable para la aprobación definitiva de la operación. También deberá ajustarse al Pliego de Bases Generales de la Municipalidad.

Todas las urbanizaciones y/o subdivisiones, que se localicen en áreas que ya cuenten con redes infraestructurales o equipamiento existentes, deberán presentar certificación al efecto, expedida por las dependencias u organismos pertinentes, que manifiesten dicha situación, así como, en los casos que corresponda, que las conexiones derivadas de la nueva operación no causarán inconvenientes en las redes existentes. En casos de subdivisiones simples los requisitos de infraestructura exigibles que deban ser certificados serán especificados en cada modalidad de operación.

Para urbanizaciones que superen los 100.000, (cien mil), metros cuadrados de superficie origen, que se localicen en áreas que no cuenten con servicios mínimos de salud, seguridad, educacionales, etc., o que la existencia de los mismos no pueda absorber la nueva demanda, la Municipalidad, podrá establecer exigencias especiales de provisión de equipamiento comunitario, las que serán a cargo del urbanizador. Dicha provisión de equipamiento podrá comprender las construcciones necesarias, así como las gestiones y/o aportes ante los organismos oficiales o privados prestatarios de los servicios, que aseguren efectivamente la provisión de los mismos.

* El programa de requisitos en materia de trazados y otras áreas a donar, infraestructura y equipamientos, queda sujeto a los Niveles de Exigencia (NE) que se fijan en esta norma en el inciso 4.3.2. Estos niveles de exigencia (NE), son el referente operativo para la descripción en detalle de los requisitos que deberán cumplirse. Estos requerimientos, se fundan en el conocimiento de las infraestructuras y equipamientos dispuestos en la ciudad, y en la evaluación del grado de factibilidad de ejecución de las redes faltantes.

* El urbanizador proveerá además, el arbolado de todas las áreas a donar con destino a espacio público (calles, caminos, pasajes vehiculares y peatonales, espacios libres públicos o de reserva para equipamiento), respetando las instrucciones de la Dirección Gral. de Parques y Paseos y según proyecto aprobado por la Municipalidad, pudiendo además acogerse a lo dispuesto por Decreto No. 36038/68.

* En todos los casos se exigirá la construcción de veredas o medias veredas, de acuerdo a lo establecido en el punto 3.2.2. del Reglamento de Edificación, con excepción de operaciones de subdivisión de lotes o fracciones de manzanas existentes a las cuales no sea exigible servicios de infraestructura. Tampoco lo será en operaciones en suelo rural.

4.3.2. CONDICIONES PARTICULARES

Será requisito obligatorio, el cumplimiento de las siguientes disposiciones:

4.3.2.1 Trazados:

Para la materialización de los trazados, el urbanizador deberá amojonar, abovedar y nivelar la traza de la totalidad de las arterias comprendidas en el Proyecto Urbanístico y/o de urbanización aprobada, respetando las instrucciones y especificaciones contenidas en esta norma y de las oficinas técnicas municipales, dejando libres u expeditas las áreas que comprenden y garantizando la

///

///

evacuación de líquidos pluviales en las mismas.

En todos los casos se garantizará la continuidad de los trazados de la red viaria básica y de los trazados existentes o de nueva creación, que sean requeridos con los anchos y las condiciones de forma y funcionamiento que a tal fin se establezcan, siendo su donación al dominio público municipal obligatoria.

Los trazados se proyectarán básicamente dando continuidad o prolongando los ejes de las avenidas y calles del trazado oficial vigente, con el ancho que ya tienen asignado o con uno mayor, en el caso de que se lo requiera por razones de Proyecto Urbanístico, siempre en el marco de los procedimientos previstos por esta norma en el punto 4.6.

Se definen con carácter obligatorio para operaciones no comprendidas en las disposiciones del trazado oficial en vigencia según lo establecido en el Capítulo 5o. del Código Urbano.

Pasajes: 14 (catorce) metros. No podrán tener acceso directo a arterias de la red vial primaria básica.

Calles: 18 (dieciocho) metros.

Boulevares: 25 (veinticinco) metros

Avenidas: 35 (treinta y cinco) metros.

Caminos rurales: 30 (treinta) metros, salvo en casos donde estén establecidos por la Ordenanza N° 4.766/89.

4.3.2.2. Áreas a donar al dominio público:

Las áreas con destino a espacio verde público o futuro equipamiento, en los casos en que corresponda su donación, deberán integrar una única parcela o dos como máximo, dispuestas, en este último caso, simétricamente en relación a la vía principal y deberán entregarse amojonadas, niveladas y libres. Estas áreas, en reconocimiento a su rol y a su valor urbano, deberán ser fronteras a la red vial vigente, según lo establecido en el Capítulo 5o. del Código Urbano. En caso de inexistencia de áreas fronteras a dicha red vial, se ubicarán con frente a la arteria principal de las complementarias que involucren la fracción. Cuando por particularidades del entorno, la Municipalidad así lo disponga, se las ubicará en un sector de privilegio para el interés comunal.

En ningún caso la superficie del área a donar podrá ser inferior al tamaño del lote o parcela fronterero mínimo admitido. No se aceptará la transferencia a la Municipalidad, de áreas que a su juicio puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.

Será condición obligatoria, la forestación de los espacios verdes, cuyas especies, cantidad y distribución serán las que determine la Dirección General de Parques y Paseos y la provisión de iluminación según instrucciones de la Dirección General de Alumbrado Público.

Los espacios destinados a la construcción de equipamientos comunitarios, contarán con acceso directo a red vial vigente y deberán disponerse en parcelas fronteras o linderas al área verde pública, configurando una unidad desde el punto de vista urbanístico.

En aquellos casos en que por razones de planeamiento las áreas ofrecidas al Municipio con destino a espacio verde no respondan al interés municipal, ya sea por su ubicación relativa con respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones que harían más aconsejable su relacionamiento con otras áreas de esparcimiento, la Municipalidad podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores del Municipio de igual valor al de la operación involucrada.

4.3.2.3. Niveles de Exigencia para trazados y áreas a donar al dominio público :

Los niveles de exigencia (NE) para la materialización de los trazados y la determinación de las áreas a donar con destino a espacio verde o futuro equipamiento, según la zona y tipo de operación a realizar, se registrarán obligatoriamente mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones:

Nivel de Exigencia 1: Para las áreas rurales será exigible la donación y continuidad de los trazados de la red vial primaria vigente y de las calles o caminos rurales perimetrales a la fracción o

///

///

que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten. Deberán completarse además las trazas de arterias existentes y aquellas otros trazados que sean requeridos por las oficinas técnicas pertinentes, pero no se admitirá la inclusión de pasajes de ningún tipo.

Nivel de Exigencia 2: Será requisito obligatorio en estos casos, la donación de las áreas necesarias para garantizar la continuidad del trazado de la red vial básica, la complementaria e incluso la

de distribución, en las calles que se detallen como pertenecientes al trazado oficial vigente (según lo dispuesto en el Capítulo 5o. del Código Urbano).

Las operaciones encuadradas dentro de este Nivel de Exigencia (NE 2), quedan sujetas a un régimen de exención respecto a la obligación de donar al dominio municipal, áreas con destino a espacio público o futuro equipamiento.

Esta franquicia, será de aplicación sólo en caso de operaciones de urbanización básica cuya superficie de origen sea menor o igual a 5000 m², para las zonas I y II, y para operaciones de urbanización integral cuya superficie de origen sea menor o igual a 8000 m² para la zona I y menor o igual de 10000 m² para la zona II.

Nivel de Exigencia 3: Este Nivel de Exigencia (NE 3) es de aplicación para el caso de operaciones dentro del Programa de Urbanización Básica en Zona I.

Se establece que los trazados a donar serán los de la red viaria básica, complementaria y de otras arterias requeridas por la Municipalidad (según lo establecido en el Capítulo 5o. del Código Urbano).

El área a donar con destino espacio verde público y/o equipamiento, deberá ser equivalente como mínimo al 10% (diez por ciento) de la superficie remanente de la fracción, una vez descontadas las áreas destinadas a trazados y las exentas de donación según corresponda, detalladas para en Nivel de Exigencia 2 (NE 2).

Nivel de Exigencia 4: Las operaciones que se realicen dentro de este Nivel de Exigencia (NE 4) deberán donar las áreas necesarias para garantizar la continuidad del trazado de la red viaria básica, la complementaria y la de distribución, de acuerdo a lo previsto en el Capítulo 5o. del Código Urbano. No se admitirán en este tipo de operaciones, calles sin salidas, ni pasajes vehiculares o peatonales, salvo que los mismos pertenezcan al trazado oficial vigente.

Deberán donar además, una superficie adicional equivalente como mínimo al 10% (diez por ciento) de la superficie remanente de la fracción, una vez descontadas las áreas destinadas a trazados y las exentas de la obligación de donar, detalladas para el Nivel de Exigencia 2 (NE 2), con destino a espacio verde público, más una superficie equivalente como mínimo al 5% (cinco por ciento) -calculada de la misma manera- con destino a futuro equipamiento a ampliación de dicho espacio verde público.

4.3.3. REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE)

4.3.3.1. Sistema de desagües cloacales:

(ver anexo “Desagües pluviales y relevamientos planialtimétricos”)

La disposición de efluentes cloacales se efectuará de acuerdo con las Especificaciones Técnicas, materiales, planos tipo y cualquier otra normativa de la Empresa prestataria del servicio, Aguas Provinciales de Santa Fe.

Y según los niveles de exigencia en que corresponda encuadrar la operación.

Nivel de Exigencia 1: Mediante sistemas autónomos. En todos los casos y previo al establecimiento de los requisitos el urbanizador deberá presentar un estudio refrendado por profesional habilitado, que determine en lugares homogéneamente distribuidos en el área a urbanizar (no

///

///

menos de 5 (cinco) por hectárea) la profundidad de la napa freática existente y velocidad de filtración del suelo. En caso que de dicho estudio se desprenda que la profundidad de la napa freática es menor a 6 (seis) metros del nivel de terreno natural y que la velocidad de filtración de los suelos no sea de 5 cm/h (cinco centímetros por hora) como mínimo, el urbanizador deberá presentar estudios complementarios con elementos de juicio que establecerá la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento, que permitan evaluar la viabilidad de la operación. En mérito a dicha evaluación, se aconsejara el criterio a adoptar en cuanto a la viabilidad global de la misma y podrá

establecer sistemas de desagües cloacales autónomos alternativos a los convencionales, lo que quedara sujeto a la aprobación final por parte de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento. Esta modalidad de disposición se refiere a viviendas individuales unifamiliares.

Nivel de Exigencia 2: Mediante sistema mixto estático-dinámico. El urbanizador deberá proyectar y ejecutar la red de desagües domiciliarios de futuro carácter cloacal, para la evacuación de los efluentes secundarios y sistemas autónomos individuales para la disposición de los efluentes primarios.

La descarga final de la red mencionada se efectuara a un cuerpo receptor de carácter pluvial o pluviodomiliario, a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

Serán de aplicación las exigencias y limitaciones establecidas para el Nivel de Exigencia 1, en lo relativo a la profundidad de la napa freática y velocidad de filtración y en lo relativo a la red de futuro carácter cloacal lo indicado en el Nivel de Exigencia 3.

Nivel de Exigencia 3: Mediante sistema dinámico, El urbanizador deberá proyectar y ejecutar la red de desagües cloacales por extensión de las redes colectoras existentes, debiendo realizar el proyecto y la totalidad de las obras de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales, planos tipo y cualquier otra normativa que determine la empresa prestataria del servicio.

Si para el desarrollo de los desagües cloacales fuera necesario atravesar terrenos no cedidos al uso público, la recurrente deberá obtener los respectivos permisos y servidumbres de paso, las que deberán ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios o futuros trazados de calles

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción, la totalidad de los estudios, los proyectos y las obras necesarias para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen para cada una de / las modalidades de urbanización y subdivisión de la tierra, en los artículos subsiguientes, como condición indispensable para la aprobación definitiva de la operación. También.

4.3.3.2. Sistema de evacuación de desagües pluviales:

(ver anexo “Desagües pluviales y relevamientos planialtimétricos”)

Nivel de Exigencia 1: La evacuación de los derrames pluviales se efectuará por las cunetas de las calles y caminos pertenecientes al trazado vial existente.

Nivel de Exigencia 2: El urbanizador deberá proyectar y ejecutar los desagües pluviales acorde al nivel definitivo de las calzadas, por escurrimiento superficial mediante zanjeo, con descarga a una canalización o conducto existente a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento y conforme a las normativas de la misma. Dicho cuerpo receptor, de ser necesario deberá ser acondicionado por la recurrente conforme a lo que indique la mencionada Dirección. El sistema de drenaje a cielo abierto incluirá zanjas, caños cruce de calles, accesos domiciliarios fuera del predio, obra de descarga, etc..

Si el cuerpo receptor pertenece a la Empresa prestataria del servicio pluviocloacal, la descarga mencionada deberá contar con la aprobación de dicha empresa. El mismo requisito será aplicable cuando el cuerpo receptor sea provincial o nacional.

En ningún caso el transporte de los derrames podrá perjudicar a otras áreas urbanizadas. Si para el desarrollo de los desagües pluviales fuera necesario atravesar terrenos no cedidos al uso publico, la recurrente deberá obtener los respectivos permisos y servidumbres de paso, las que deberán

///

///

ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios o futuros trazados de calles.

En función de la infraestructura existente o prevista y a efectos de no incrementar los derrames pluviales en las condiciones actuales, y no perjudicar a otras áreas situadas aguas abajo, podrá ser necesaria la regulación de caudales, cuyo proyecto deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

En el cálculo hidráulico deberá tenerse en cuenta el aporte de un área superior a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

Nivel de Exigencia 3: La recurrente deberá proyectar y ejecutar los desagües pluviales acorde al nivel definitivo de las calzadas, por cordón cuneta y/o conductos, con descarga a una canalización o conducto existente a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento y conforme a las normativas de la misma. Dicho cuerpo receptor, de ser necesario deberá ser acondicionado por la recurrente conforme a lo que indique la mencionada Dirección.

Si el cuerpo receptor pertenece a la Empresa prestataria del servicio pluvio cloacal, la descarga mencionada deberá contar con la aprobación de dicha empresa. El mismo requisito será aplicable cuando el cuerpo receptor sea provincial o nacional.

En ningún caso el transporte de los derrames podrá perjudicar a otras áreas urbanizadas áreas abajo. Si para el desarrollo de los desagües pluviales fuera necesario atravesar terrenos no cedidos al uso público, la recurrente deberá obtener los respectivos permisos y servidumbres de paso, las que deberán ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios o futuros trazados de calles.

En función de la infraestructura existente o prevista y a efectos de no incrementar los derrames pluviales en las condiciones actuales, y no perjudicar a otras áreas situadas aguas abajo, podrá ser necesaria la regulación de caudales, cuyo proyecto deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

En el cálculo hidráulico deberá tenerse en cuenta el aporte de un área superior a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

4.3.3.3. Abastecimiento domiciliario de agua potable:

Las obras para la provisión de agua respetarán las condiciones y especificaciones técnicas establecidas por la Empresa prestataria del servicio (Aguas Provinciales de Santa Fe) y dependerán en sus características, del Nivel de Exigencia y del tipo de operación de que se trate.

Nivel de Exigencia 1: Agua potable por sistema autónomo.

Nivel de Exigencia 2: Será obligatorio el abastecimiento domiciliario de agua potable, autorizado por la Aguas Provinciales de Santa Fe y por conexión a sus redes.

En el caso de ejecución de las obras por integración de Consorcios, la aprobación definitiva de la urbanización no se producirá hasta tanto las infraestructuras requeridas, no se hallen habilitadas y en efectivo servicio.

4.3.3.4. Suministro domiciliario de energía eléctrica y alumbrado público:

Nivel de Exigencia 1: Servicio domiciliario autónomo. El alumbrado público podrá ser exigido según requerimientos de las oficinas técnicas pertinentes.

Nivel de Exigencia 2: En todos los casos se exigirá la instalación de la red de energía y alumbrado público correspondientes, fiscalizadas por la Empresa Provincial de la Energía y las Direcciones Grales. de Electricidad y Mecánica y de Alumbrado Público respectivamente, con la provisión de todos los elementos necesarios para la puesta en servicio de los mismos, con distribución trifásica en los casos en que se la requiera, según las instrucciones y especificaciones técnicas de las citadas reparticiones oficiales.

///

///

4.3.3.5. Pavimentos:

En todos los casos en que sea exigible ejecutar obras en las calzadas, las características y especificaciones técnicas serán las que fije la Dirección de Ingeniería Vial de esta Municipalidad. Tales características abarcarán la definición del paquete estructural, dimensiones y posición planialtimétrica de la calzada, y toda otra consideración relativa al diseño geométrico y estructural de la obra.

Se exigirá la vinculación con la trama de pavimentos de la ciudad mediante una estructura de similar característica a la exigida en la urbanización.

En todos los casos se deberá presentar una planialtimetría del proyecto a ejecutar, para ser aprobado por la Dirección de Ingeniería Vial

Nivel de exigencia 1:

Se exigirá un tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática, con cierta calidad de terminación. La superficie de rodamiento estará constituida por una capa de estabilizado granular según especificaciones que se establecerán al respecto.

La posición altimétrica (nivel definitivo o terreno natural) dependerá de las características propias de la urbanización, de su entorno, y de las posibilidades de evacuación de los desagües pluviales y cloacales. Se propiciará la ejecución a nivel definitivo en todos los casos en que sea posible.

Nivel de exigencia 2:

Será obligatorio la ejecución de pavimentos con superficie de rodamiento de concreto asfáltico en caliente y banquetas de suelo vegetal.

La posición altimétrica (nivel definitivo o terreno natural) dependerá de las características propias de la urbanización, de su entorno y de las posibilidades de evacuación de los desagües pluviales y cloacales. Se propiciará la ejecución a nivel definitivo en todos los casos en que sea posible. Para el caso en que sea imposible la ejecución de la carpeta asfáltica a nivel definitivo, se deberá al menos respetar las pendientes longitudinales del proyecto a nivel definitivo que se exigirá independientemente de su posible implementación.

Nivel de exigencia 3:

Será obligatoria la pavimentación a nivel definitivo con cordón o cordón cuneta sea el caso de pavimentos de hormigón con cordones integrales o carpetas asfálticas con cordón cuneta. La vinculación con la trama de pavimentos existentes será al menos mediante carpetas asfálticas a nivel no definitivo.

4.3.3.6. Suministro de Gas Natural:

Será requisito obligatorio, la provisión y/o extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad y proyecto de "Litoral Gas" o la Empresa que preste el servicio, en los emprendimientos de urbanización integral, como así también en los Distritos Industriales y en los que se admita vivienda colectiva.

4.3.3.7. Servicios de cableado (telefonía, etc.)

En los programas de urbanización integral con destino de uso habitacional deberá coordinarse con las empresas prestatarias de los servicios para la provisión de conductos pasacables, preferentemente subterráneos en el área del emprendimiento. Dicha condición incluye las operatorias declaradas de interés social.

4.3.4. Plazo para ejecución de obras de infraestructura. Caución de tierras.

En caso que el urbanizador no contara con los fondos necesarios para cumplir con la construcción de la totalidad de las obras de infraestructura requeridas, podrá optar por acogerse a un régimen de ejecución diferida de los mismos. Para ello deberá acreditar la ejecución de los mencionados requisitos en el 40% de la superficie útil, mientras que el resto de la misma (60%) deberá dejarse en caución a favor de la Municipalidad de Rosario. El valor de la tierra efectivamente

///

///

te embargada deberá ser en todos los casos superior a la inversión que quedara pendiente de realizarse para cumplimentar las obras restantes, caso contrario la Municipalidad determinará el monto de un depósito de garantía adicional.

Si el urbanizador no iniciara las obras en el plazo de 2 años, podrá renovar la caución por 1 año más, vencido el cual se transferirán a la Municipalidad las fracciones en cuestión.

De esta forma podrá ser aprobado el loteo de la totalidad de la Urbanización previa presentación de la documentación que acredite dicho embargo voluntario o hipoteca.

4.4. CONDICIONES DE LA PARCELA O LOTE:

Las presentes disposiciones, fijan las condiciones de forma, dimensión y localización de las parcelas resultantes de operaciones de urbanización y subdivisión del suelo.

En todos los casos los lotes deberán tener salida a arterias vehiculares del trazado oficial vigente ya sea en forma directa, frentistas, o a través de pasillos o áreas comunes de circulación sujetas a indivisión forzosa. En ningún caso podrán proyectarse lotes con salida única a pasajes peatonales por más que los mismos estén contemplados por el trazado oficial vigente.

4.4.1. LOTE O PARCELA FRENTISTA:

Los lotes frentistas resultantes de operaciones de urbanización y subdivisión del suelo deberán respetar las medidas mínimas que para cada zona, Distrito y modalidad de operación se detallen. La forma y dimensiones mínimas de parcelas resultantes de operaciones de subdivisión simple en manzanas urbanizadas con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, deberán cumplir con los requisitos que, para dichos emprendimientos, prevé esta norma para cada Zona y Distrito.

4.4.2. LOTE EN ESQUINA:

Los lotes en esquina en zonas con servidumbre de jardín, deberán incrementar su frente mínimo en igual medida que el ancho de la servidumbre.

4.4.3. LOTE INTERNO:

Se especifica, en cada zona y Distrito, la posibilidad de admitir o no el lote interno y en su caso las dimensiones mínimas y demás condiciones requeridas para su conformación, según la modalidad de operación de que se trate.

Asimismo, se establecen como condiciones generales para los mismos las siguientes:

Los lotes pasillo podrán tener carácter exclusivo, en condominio o para servidumbre de paso.

Dos sistemas linderos de lote frentista con uno o dos lotes internos no podrán proyectarse con lotes pasillo contiguos entre sí.

No se autorizarán programas con lotes internos sobre arterias de la red vial jerárquica vigente, salvo en las operatorias de “Subdivisión de lotes existentes con edificación” anterior a la vigencia de esta norma.

4.4.4. LOTE SIN FACTIBILIDAD DE CONEXION A DESAGUES DE LA RED CLOACAL O A COLECTORA DE FUTURO CARACTER CLOACAL

Las parcelas que por su posición territorial, o por razón técnico-económica certificada por oficinas pertinentes, no tengan posibilidad de conexión a la red cloacal de la Empresa prestataria del servicio (Aguas Provinciales de Santa Fe) o a Colectora de futuro carácter cloacal, deberán respetar las medidas mínimas que se exijan según la Zona y los Niveles de Exigencia en cada uno de los Programas de urbanización y/o subdivisión.

Será requisito en estos casos lo dispuesto en el inciso 4.3.3.1. descripto para el Nivel de Exigencia NE 2 y de responsabilidad del urbanizador, la presentación de un estudio, realizado por profesionales idóneos, que certifique que la parcela cuenta con factibilidad de conexión a desagües cloacales por sistema autónomo.

En ningún caso en que las obras de desagües cloacales sean factibles las mismas podrán obviarse argumentando el cumplimiento de las medidas mínimas establecidas para los casos en que las ///

///

parcelas no cuenten con esa factibilidad.

4.4.5. FORMA DEL LOTE:

El trazado de las parcelas queda sujeto a las siguientes condiciones:

a) Deben conformar un patrón homogéneo de subdivisión. En caso de parcelas en esquina, podrán admitirse lotes irregulares (lados desiguales y menos de dos (2) ángulos rectos) en los que como mínimo pueda inscribirse en su interior, un círculo de superficie equivalente al lote mínimo admitido para cada zona.

b) Sus líneas de deslinde deberán ser perpendiculares a la línea municipal, salvo para aquellos casos en que esta sea curva o quebrada, donde deberá ser definida en función del cumpli-

miento de la condición de homogeneidad requerido en el apartado anterior. Cuando se trate de subdivisiones de lotes existentes (urbanos o rurales), en los cuales los lados del lote origen no sean perpendiculares a la Línea Municipal, las parcelas resultantes podrán tener deslindes paralelos a aquellas líneas de título.

c) En el caso de que su forma resulte irregular (lados desiguales y menos de dos (2) ángulos rectos), como consecuencia del ajuste del patrón parcelario a la forma de la manzana, se establece como condición para su configuración, la posibilidad de inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a las dimensiones mínimas establecidas para su frente.

d) No se admitirá el trazado de lotes con martillos o quiebres, salvo que exista razón insalvable que lo justifique. Cuando los martillos posean una superficie menor al cincuenta por ciento (50%), de la superficie del lote mínimo admitido, no serán considerados parte de la superficie mínima exigida para cada zona.

4.4.6. LOTES FRENTISTAS A ARTERIAS DE LA RED VIAL JERARQUICA VIGENTE. (ver anexo plano II)

Los lotes con frente sobre arterias pertenecientes a la Red Vial Jerárquica vigente deberán ser exclusivamente frentistas y sus dimensiones mínimas serán establecidas en cada zona para el tipo de operación de que se trate.

Las medidas mínimas de la parcela fijadas para cada Distrito serán las que prevalezcan en caso que las especificadas anteriormente resultaren menores a las mismas.

Las arterias que componen la Red Vial Jerárquica vigente se consignan en la planimetría específica que forma parte integrante de esta norma y será actualizada periódicamente o modificada parcialmente, a propuesta de las reparticiones municipales correspondientes, por la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Los condicionamientos que se establecen para esta red vial jerárquica serán extensivos al Camino Límite del Municipio en todos sus tramos y a todas las arterias linderas a zonas de vías ferroviarias. Dichas zonas de vías propiamente dichas deberán ser consideradas como integrantes de la red vial jerárquica a todos los efectos derivados de la aplicación de esta normativa.

4.4.7. OPERACIONES EN BORDES DE DISTRITOS.

Las fracciones emergentes de operaciones que se desarrollen dentro de un Distrito determinado pero resulten frentistas a Distritos arterias o de otra naturaleza deberán respetar las condiciones que esta norma indica para aquel de ellos que resulte más restrictivo.

4.4.8. MENSURA DE LOTES PREEXISTENTES (SIN DIVISION).

La Dirección de Topografía de la Municipalidad de Rosario procederá a visar las mensuras de fracciones preexistentes originadas en planos de mensura y subdivisión aprobadas que hayan sido escrituradas en forma conjunta ya sea por razones de orden notarial o por la existencia de planos posteriores de unificación, las cuales no serán consideradas operaciones de subdivisión.

///

///

4.5. PROGRAMA DE REQUISITOS Y CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS.

(ver anexo plano I y planilla III)

A los efectos de establecer condiciones normativas para la urbanización y el fraccionamiento de las manzanas que se conformen en cada una de las zonas, en función de su condición actual y de sus necesidades y posibilidades de transformación, se detallan los siguientes programas de actuación:

4.5.1. ZONA I : AREAS URBANIZADAS Y APTAS PARA URBANIZAR.

4.5.1.1. PROGRAMA DE URBANIZACION BASICA

Trazados : Los trazados y otras áreas a donar se regirán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 2 para parcelas origen de hasta 5000 m² y Nivel de Exigencia 3 para parcelas origen mayores de 5000m² de superficie. No se aceptarán en este programa los pasajes peatonales, ni las calles o pasajes sin salida, salvo que ellos estén incluidos dentro del trazado oficial vigente.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE)
La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requie-
ren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a
continuación:

- **Desagües cloacales:**.....NE3
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal.....NE2
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad de cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.....NE1.
- **Desagües pluviales:**.....NE2 o NE3 (*)
- **Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica:**.....NE2
- **Alumbrado Público :**.....NE2
- **Pavimentos:**.....NE2 o NE3 (*)

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones para los lotes:

1) Lotes exclusivamente frentistas:

Distrito	Lote mínimo admitido	
	Con factibilidad cloacal	Sin factibilidad cloacal
C, D, E y F (salvo fronteros a red vial jerárquica)	Frente: 10 metros Superficie: 200 m²	Frente: 12 metros Superficie: 300 m²
G1 y fronteros a red vial jerárquica	Frente: 12 metros Superficie: 300 m²	Frente: 12 metros Superficie: 300 m²
A y B	Frente: 12 metros Superficie: 360 m²	Frente: 12 metros Superficie: 360 m²
///		
/// G2	Frente: 20 metros Superficie: 600 m²	Frente: 20 metros Superficie: 600 m²

2) Lotes internos:

Se admitirán únicamente en los Distritos C, D, E y F, y no podrán ser frentistas a arterias de la red vial jerárquica vigente, ni a pasajes, Los mismos deberán conformar sistemas de las siguientes características:

- a) Sistemas de lote frentista con hasta dos internos con ingreso por pasillo lateral.
- b) Sistemas de dos lotes frentistas y hasta cuatro internos con ingreso por pasillo central.

Condiciones	Con factibilidad cloacal	Sin factibilidad cloacal
Frente mínimo lote externo:	10 metros	12 metros
Superficie mínima lotes (externos e internos)	200 m²	300 m²
Frente mínimo primer lote interno sobre pasillo (para sistemas de dos o cuatro lotes internos)	10 metros	10 metros
Frente mínimo lote pasillo:		
a) sistemas de lote interno único con pasillo lateral	1,80 metros	1,80 metros
b) sistemas de dos lotes internos con pasillo lateral	2,80 metros	2,80 metros
c) sistemas con pasillo central	4,00 metros	4,00 metros

Tolerancias.
Para los programas de urbanización básica se establece una tolerancia del 2% en frente y superficie en un 10 % del total de los lotes. Si la urbanización involucra menos de 10 lotes la tolerancia establecida podrá aplicarse en un lote.

4.5.1.2. PROGRAMA DE URBANIZACION INTEGRAL.

Trazados : Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 2 para parcelas origen de hasta 8000 m² y Nivel de Exigencia 4 para parcelas origen mayores de 8000m² de superficie.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE)
La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

- a) Para Conjuntos Habitacionales:**
- **Desagües cloacales:**..... NE3
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal o sin factibilidad cloacal.....**No se admiten**
 - **Desagües pluviales:**..... NE3
 - **Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica:**.....NE2
 - **Alumbrado Público :**.....NE2
 - **Pavimentos:**.....NE3
- b) Para Otros Usos:**
- **Desagües cloacales:**..... NE3
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión
///
a colectora de futuro carácter cloacal.....NE2
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad de cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y SaneamientoNE1
 - **Desagües pluviales:**NE2 o NE3 (*)
 - **Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica:**NE2
 - **Alumbrado Público :**NE2
 - **Pavimentos:**.....NE2 o NE3 (*)
- (*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones mínimas de las parcelas origen y resultantes:

Para conjuntos habitacionales las condiciones de la operación se regirán por lo establecido en las Ordenanzas 5596/93 y 5610/93.
Para otros usos las dimensiones mínimas de la parcela origen y los lotes resultantes serán los siguientes:

Parcela origen del emprendimiento	Lote mínimo frontero resultante de la subdivisión
Superficie mínima: 7500 m²	<u>Parcela frontera:</u> Frente mínimo: 40 metros Superficie mínima: 2000 m²

4.5.1.3. SUBDIVISION SIMPLE.

a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes:

1) Lotes exclusivamente frentistas:

El lote mínimo admitido deberá respetar, de acuerdo al Distrito en que la operación quede involucrada, las medidas de frente y superficie mínimas que se especifican para las **urbanizaciones básicas**.
En esta modalidad no regirá incremento alguno en el tamaño de los lotes proyectados sobre arterias que conformen la red vial jerárquica vigente.

2) Lotes internos:

Se admitirán únicamente en los Distritos C, D, E y F y no podrán ser frentistas a arterias que integran la red vial jerárquica vigente, ni a pasajes. Los mismos deberán conformar sistemas de las siguientes características:

- a) Sistemas de lote frentista con hasta dos internos con ingreso por pasillo lateral.
- b) Sistemas de dos lotes frentistas y hasta cuatro internos con ingreso por pasillo central.

Condiciones	Con factibilidad cloacal	Sin factibilidad cloacal
Frente mínimo lote externo:	10 metros	12 metros
Superficie mínima lotes (externo e internos)	140 m²	200 m²
Frente mínimo primer lote interno sobre pasillo (para sistemas de dos o cuatro lotes internos)	10 metros	10 metros
Frente mínimo lote pasillo: a) sistemas de lote interno único con pasillo lateral.	1,30 metros	1,30 metros
///		///
b) sistemas de dos lotes internos con pasillo lateral	2,80 metros	2,80 metros
c) sistemas con pasillo central	4,00 metros	4,00 metros

Requisitos de infraestructura exigibles.

En todos los Distritos, las subdivisiones planteadas sobre fracciones cuyo frente origen no supere los 40 metros y su superficie sea menor de 1000 m² no deberán cumplimentar con servicios de infraestructura, independientemente del tipo y número de lotes que el parcelamiento origine.
Cuando las fracciones a dividir tengan un frente de origen mayor de 40 metros o su superficie se encuentre comprendida entre 1000 m² y 5000 m² será exigible cumplimentar con los servicios de carácter domiciliario a saber:

- # Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia.....NE2.
- # Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia.....NE2

Desagües Cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia.....**NE3 o NE2 o NE1 según factibilidad del sector.**

En los casos en que se trate de subdivisiones en las que se involucre la cesión al dominio público de superficies destinadas a completar ensanches de calles existentes o materializar trazas de pasajes interiores a las manzanas, de acuerdo al trazado oficial del sector, deberá cumplimentarse consecuentemente con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado, alumbrado público, veredas, trazados y desagües pluviales de la presente norma.

En aquellos casos en los cuales las parcelas involucradas en la operación cuenten con una superficie origen mayor de 5000 m² serán exigibles, además de los servicios de carácter domiciliario todos aquellos servicios de infraestructura que son exigibles en las operaciones de urbanización básica y que, a juicio de las reparticiones municipales correspondientes puedan cumplimentarse en función del equipamiento con que cuenten las áreas adyacentes a la parcela involucrada, determinación ésta, que será establecida por la Comisión Técnica de Urbanizaciones en base al asesoramiento precitado.

El requisito cloacal, será **NE2 ó NE 3** si la red existente de esas características, se encuentra a una distancia menor de 150 metros respecto del límite del terreno más próximo a la red, medidos sobre la línea municipal.

Tolerancias

Se establece para el 10 % del total de los lotes, una tolerancia del 2% en frente y superficie. Si la subdivisión involucra menos de 10 lotes la tolerancia establecida podrá aplicarse en un solo lote.

b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación.

Se podrán subdividir estas fracciones, únicamente en los Distritos C, D, E y F, de acuerdo a los requisitos generales, formando sistemas de lote frentista y hasta dos lotes internos, siempre que la parcela no sea frentista a arterias de la red vial jerárquica vigente.

Condiciones	Con factibilidad cloacal	Sin factibilidad cloacal
Frente mínimo lote externo:	5,50 metros	5,50 metros
Superficie mínima lotes (externo e internos)	140 m²	200 m²
Frente mínimo lote pasillo:		
a) sistemas de lote interno único	1,30 metros	1,30 metros
b) sistemas de dos lotes internos	2,80 metros	2,80 metros

c) Subdivisión de lotes existentes con edificación.

///

///

Las condiciones de la operatoria se regirán según los requisitos generales.

En los Distritos A, B, C, D, E y F, se podrá subdividir con lotes internos.

En los Distritos G1 podrán subdividirse, en lotes exclusivamente frentistas.

d) Subdivisión para ampliación de lotes.

Se autorizan en el marco de las condiciones generales establecidos para la operatoria .

e) Subdivisión integral de lotes y fracciones de manzanas existentes.

En los Distritos C,D,E y F, salvo aquellos fronteros a la red vial jerárquica vigente podrán efectuarse operaciones de subdivisión de lotes y fracciones de manzanas existentes edificados que cuenten con Permiso de Edificación y Final de Obras (no Registro de Edificación) posterior a la sanción de esta Norma y que respondan a un proyecto de edificación simultánea con destino de uso residencial exclusivamente y en el cual la parcela origen y los lotes resultantes respondan a los siguientes condicionamientos:

Superficie máxima de la parcela origen :	2000 m ²
Factor de Ocupación del suelo (FOS) menor o igual a	0,60.
Frente mínimo lotes frentistas :	6,50 metros
Frente mínimo lote pasillo :	2,80 metros
Superficie mínima lotes frentista e internos:	140 m ²
Indice mínimo de edificación de acuerdo al Distrito en que la operación este involucrada.	
Factibilidad de conexión cloacal en los términos del Art. 4.4.4..	
No se establecen limitaciones para el número de lotes internos.	
Los requerimientos de infraestructura serán:	
# Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia	NE2
# Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia.	NE2
# Desagues cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia	NE3

f) Subdivisión de mayores áreas.

No se autorizan operaciones de fraccionamiento de mayores áreas que no impliquen un programa de urbanización del predio.

Tolerancias

Para operaciones de subdivisión simple de lotes existentes sin edificación y subdivisión integral se establece una tolerancia de un 5% en superficie para un solo lote del conjunto. No se admite tolerancia alguna en las dimensiones lineales de los frentes mínimos establecidos. Esta tolerancia será también aplicable al lote remanente en las operaciones de subdivisión para ampliación de lotes y para el lote sin edificar dentro de las subdivisiones de lotes existentes con edificación.

4.5.2. ZONA II: (Area de Borde y Potencial Expansión de la Planta Urbana)

4.5.2.1. PROGRAMA DE URBANIZACION BASICA

Trazados : Los trazados y otras áreas a donar se regirán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 2 para parcelas origen de hasta 5000 m² y Nivel de Exigencia 4 para parcelas origen mayores de 5000m² de superficie. No se aceptarán en este programa los pasajes peatonales, ni las calles o pasajes sin salida, salvo que ellos estén incluidos dentro del trazado oficial vigente.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE)

La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a

///

///

continuación:

- **Desagües cloacales:**..... NE3
 Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal.....NE2
 Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad de cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.....NE1.
- **Desagües pluviales:**.....NE2 o NE3 (*)
- **Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica:**.....NE2
- **Alumbrado Público :**.....NE2
- **Pavimentos:**.....NE2 o NE3 (*)

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones para los lotes:

1) Lotes exclusivamente frentistas

Distritos	Lote mínimo admitido	
	Con factibilidad cloacal	Sin factibilidad cloacal
E y F (salvo fronteros a red vial jerárquica)	Frente: 12 metros Superficie: 300 m²	Frente: 15 metros Superficie: 400 m²
G1, G4 y fronteros a red vial jerárquica.	Frente: 20 metros Superficie: 600 m²	Frente: 20 metros Superficie: 600 m²
G2 y G3	Frente: 20 metros Superficie: 800 m²	Frente: 20 metros Superficie: 800 m²
J1 y J5	Frente: 30 metros Superficie: 2000 m²	Frente: 30 metros Superficie: 2000 m²
J2	Frente: 40 metros Superficie: 3000 m²	Frente: 40 metros Superficie: 3000 m²
J3	Frente: 50 metros Superficie: 10000 m²	Frente: 50 metros Superficie: 10000 m²

2) Lotes internos:

En este programa de urbanización básica sólo se admitirán las operaciones con lotes internos en los Distritos E y F que cuenten con desagües a red cloacal oficial y no sean fronteros a la red vial jerárquica vigente.
Los mismos deberán conformar sistemas de lote frentista y un lote interno y respetar los siguientes requisitos mínimos:

Condiciones	
Frente mínimo lote externo:	12 metros
Superficie mínima lotes (externo e interno)	300 m²
///	
Frente mínimo lote pasillo:	1,80 metros

Tolerancias.

Se establece para el 10 % del total de los lotes, una tolerancia del 2% en frente y superficie. Si la urbanización involucra menos de 10 lotes la tolerancia establecida podrá aplicarse en un solo lote.

4.5.2.2. PROGRAMA DE URBANIZACION INTEGRAL

Trazados : Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 2 para parcelas origen de hasta 10000 m² y Nivel de Exigencia 4 para parcelas origen mayores de 10000m² de superficie.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE)

La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

a) Para Conjuntos Habitacionales:

Los mismos serán admitidos únicamente en los Distritos F, G1, G2, G3 y G4

- **Desagües cloacales:**..... NE3
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal o sin factibilidad cloacal.....**No se admiten**
- **Desagües pluviales:**.....NE3
- **Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica:**.....NE2
- **Alumbrado Público :**.....NE2
- **Pavimentos:**.....NE3

b) Para Otros Usos:

- **Desagües cloacales:**..... NE3
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal.....NE2
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.....NE1
- **Desagües pluviales:**.....NE2 o NE3 (*)
- **Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica:**.....NE2
Para áreas sin red de distribución y usos no residenciales.....NE1
- **Alumbrado Público :**.....NE2
- **Pavimentos:**..... NE2 o NE3 (*)

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones mínimas de las parcelas origen y resultantes:

Para conjuntos habitacionales las condiciones de la operación se regirán por lo establecido en las Ordenanzas 5596/93 y 5610/93.

Para otros usos las dimensiones mínimas de la parcela origen y los lotes resultantes serán los siguientes:

Parcela origen del emprendimiento	Lote mínimo frontero resultante de la subdivisión	
Superficie mínima: 10.000 m2	<u>Parcela frontera :</u> Frente mínimo 50 m.	
///	///	
	Superficie mínima	2.500 m2.

4.5.2.3. SUBDIVISION SIMPLE.

a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes:

1) Lotes exclusivamente frentistas:

Distrito	Lote mínimo admitido	
	Con factibilidad cloacal	Sin factibilidad cloacal
E y F	Frente: 10 metros Superficie: 200 m²	Frente: 12 metros Superficie: 300 m²
G1 y G4	Frente: 12 metros Superficie: 300 m²	Frente: 12 metros Superficie: 300 m²

G2 y G3	Frente: 20 metros Superficie: 600 m ²	Frente: 20 metros Superficie: 600 m ²
J1 y J5	Frente: 30 metros Superficie: 2000 m ²	Frente: 30 metros Superficie: 2000 m ²
J2	Frente: 40 metros Superficie: 3000 m ²	Frente: 40 metros Superficie: 3000 m ²
J3	Frente: 50 metros Superficie: 10000 m ²	Frente: 50 metros Superficie: 10000 m ²

En los Distritos J1, J2, J3 y J5 los lotes en esquina deberán cumplimentar con el requisito de superficie mínima y el frente mínimo sólo en uno de los dos lados (frentes).
En esta modalidad no regirá incremento alguno en el tamaño de los lotes proyectados sobre arterias que conformen la red vial jerárquica vigente.

2) **Lotes internos:**

Se admitirán únicamente en los Distritos E y F y no podrán ser frentistas a arterias que integran la red vial jerárquica vigente, ni a pasajes, y siempre y cuando los mismos tengan factibilidad de conexión a red cloacal o colectora de futuro carácter cloacal. Deberán conformar sistemas de las siguientes características:

- a) Sistemas de lote frentista con hasta dos internos con ingreso por pasillo lateral.
- b) Sistemas de dos lotes frentistas y hasta cuatro internos con ingreso por pasillo central.

Los mismos deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

Condiciones:

Frente mínimo lote externo:	10 metros
Superficie mínima lotes (externo e internos)	200 m ²
Frente mínimo primer lote interno sobre pasillo (para sistemas de dos	

///

///

o cuatro lotes internos)	10 metros
<u>Frente mínimo lote pasillo:</u>	
a) sistemas de lote interno único con pasillo lateral.	1,30 metros
b) sistemas de dos lotes internos con pasillo lateral	2,80 metros
c) sistemas con pasillo central	4,00 metros

Requisitos de infraestructura exigibles.

En todos los Distritos, las subdivisiones planteadas sobre fracciones cuyo frente origen no supere los 40 metros y su superficie sea menor de 1000 m² no deberán cumplimentar con servicios de infraestructura, independientemente del tipo y número de lotes que el parcelamiento origine.
Cuando las fracciones a dividir tengan un frente de origen mayor de 40 metros o su superficie se encuentre comprendida entre 1000 m² y 5000 m² será exigible cumplimentar con los servicios de carácter domiciliario a saber:

- # Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia.....NE2
- # Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia.....NE2

Desagües Cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia..... **NE3 o NE2 o NE1 según factibilidad del sector.**

En los casos en que se trate de subdivisiones en las que se involucre la cesión al dominio público de superficies destinadas a completar ensanches de calles existentes o materializar trazas de pasajes interiores a las manzanas, de acuerdo al trazado oficial del sector, deberá cumplimentarse consecuentemente con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado, alumbrado público, veredas, trazados y desagües pluviales de la presente norma.

En aquellos casos en los cuales las parcelas involucradas en la operación cuenten con una superficie origen mayor de 5000 m² serán exigibles, además de los servicios de carácter domiciliario todos aquellos servicios de infraestructura que son exigibles en las operaciones de urbanización básica y que, a juicio de las reparticiones municipales correspondientes puedan cumplimentarse en función del equipamiento con que cuenten las áreas adyacentes a la parcela involucrada, determinación ésta, que será establecida por la Comisión Técnica de Urbanizaciones en base al asesoramiento precitado.

El requisito cloacal, será **NE2 ó NE 3** si la red existente de esas características, se encuentra a una distancia menor de 150 metros respecto del límite del terreno más próximo a la red, medidos sobre la línea municipal.

Tolerancias

Se establece para el 10 % del total de los lotes, una tolerancia del 2% en frente y superficie. Si la subdivisión involucra menos de 10 lotes la tolerancia establecida podrá aplicarse en un solo lote.

b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación.

En los Distritos E y F podrán subdividirse estas fracciones, de acuerdo a los requisitos generales, en sistemas de lote frentista y hasta dos lotes internos, siempre y cuando la parcela no sea frentista a arterias de la red vial jerárquica vigente.

Los lotes resultantes deberán cumplimentar con las siguientes condiciones de frente y superficie mínimas:

Condiciones	Con factibilidad cloacal	Sin factibilidad cloacal
Frente mínimo lote externo:	5,50 metros	5,50 metros
Superficie mínima lotes (externo e internos)	140 m²	200 m²
Frente mínimo lote pasillo:		
a) sistemas de lote interno único	1,30 metros	1,30 metros
b) sistemas de dos lotes internos	2,80 metros	2,80 metros

///

///

c) Subdivisión de lotes existentes con edificación.

Las condiciones de la operatoria se regirán según los requisitos generales.

En los Distritos E y F, se podrá subdividir con lotes internos.

En los Distritos G1 podrán subdividirse, en lotes exclusivamente frentistas.

d) Subdivisión para ampliación de lotes.

Se autorizan en el marco de las condiciones generales establecidos para la operatoria en los conceptos básicos.

e) Subdivisión integral de lotes y fracciones de manzanas existentes.

En los Distritos E y F, salvo aquellos fronteros a la red vial jerárquica vigente podrán efectuarse operaciones de subdivisión de lotes y fracciones de manzanas existentes edificados que cuenten con Permiso de Edificación y Final de Obras (no Registro de Edificación) posterior a la sanción de esta Norma y que respondan a un proyecto de edificación simultánea con destino de uso residencial exclusivamente y en el cual la parcela origen y los lotes resultantes respondan a los siguientes condicionamientos:

Superficie máxima de la parcela origen :2000 m²

Factor de Ocupación del suelo (FOS) menor o igual a	0,60.
Frente mínimo lotes frentistas :.....	6,50 metros
Frente mínimo lote pasillo :.....	2,80 metros
Superficie mínima lotes frentista e internos:	140 m²
Índice mínimo de edificación de acuerdo al Distrito en que la operación este involucrada.	
Factibilidad de conexión cloacal en los términos del Art. 4.4.4..	
No se establecen limitaciones para el número de lotes internos.	
Los requerimientos de infraestructura serán:	
# Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia	NE2
# Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia.....	NE2
# Desagues cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia	NE3

f) Subdivisión de mayores áreas.

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal.

Deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de las calles o caminos perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten como así también las de aquellas arterias que integren la red vial jerárquica. También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes, todo ello según requisitos generales y del Nivel de Exigencia NE 1. No será exigencia la donación de otras áreas al dominio público municipal.

Requisitos especiales de infraestructura según Niveles de Exigencia (NE)

La aprobación de las subdivisiones de mayores áreas queda sujeta al cumplimiento de las condiciones de provisión de infraestructura y equipamiento con los Niveles de Exigencias que para cada caso se establecen a continuación de acuerdo al punto 4.3.3. Deberán cumplimentar con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado de la presente norma.

- 1.- Desagües cloacales: NE 1
- 2.- Desagües pluviales: NE 2 (*)
- 3.- Abastecimiento de agua potable:..... NE 2
- 4.- Energía eléctrica:.....NE 2
- 5.- Alumbrado Público..... NE 2

///

///

- 4.- Pavimento:..... NE2 (*)

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones de la subdivisión

La superficie mínima de las parcelas resultantes será de treinta mil. (30.000 m2) metros cuadrados.

El frente mínimo de las mismas no podrá ser inferior a 50 metros.

Tolerancias

Para operaciones de subdivisión simple de lotes existentes sin edificación y subdivisión integral se establece una tolerancia de un 5% en superficie para un solo lote del conjunto. No se admite tolerancia alguna en las dimensiones lineales de los frentes mínimos establecidos. Esta tolerancia será también aplicable al lote remanente en las operaciones de subdivisión para ampliación de lotes y para el lote sin edificar dentro de las subdivisiones de lotes existentes con edificación.

Para los programas de subdivisión de mayores áreas se establece una tolerancia del 5% en frente y superficie en un solo lote.

4.5.3. **ZONA III: (Area de Integración Urbano-Rural)**

4.5.3.1. **PROGRAMA DE URBANIZACION BASICA**

A los efectos de preservar las condiciones y el valor potencial de las áreas caracterizadas como de integración urbano-rural, la aplicación del Programa de Urbanización Básica (urbanización por división con ocupación y edificación diferida), se admitirá solamente en Zona III1.

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal.

Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 4.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE)

La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

- **Desagües cloacales:**..... **NE3**
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal.....**NE2**
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.....**NE1.**
- **Desagües pluviales:**.....**NE2 o NE3 (*)**
- **Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica:**.....**NE2**
- **Alumbrado Público :**..... **NE2**
- **Pavimentos:**.....**NE2 o NE3 (*)**

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones para los lotes

Lotes exclusivamente frentistas

Con factibilidad de conexión cloacal	Sin factibilidad de conexión cloacal

///	
///	
Frente mínimo:	30 metros
Superficie mínima:	1200 m2
	30 metros
	1500 m2

No se admitirán en el marco de este programa subdivisión con lotes internos.

4.5.3.2. **PROGRAMA DE URBANIZACION INTEGRAL**

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal.

Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 4.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE)

La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

- a) Para Conjuntos Habitacionales:**
Los mismos serán admitidos únicamente en las Subzonas III1 y III2
- **Desagües cloacales:**..... **NE3**

Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal o sin factibilidad cloacal.....**No se admiten**

- **Desagües pluviales:**.....NE3
- **Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica:**.....NE2
- **Alumbrado Público :**.....NE2
- **Pavimentos:**.....NE3

b) Para Otros Usos:

- **Desagües cloacales:**
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal.....NE2
Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad de cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.....NE1
- **Desagües pluviales:**..... NE2
- **Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica:**.....NE2
Para áreas sin red de distribución y usos no residenciales.....NE1
- **Alumbrado Público :**.....NE2
- **Pavimentos:**..... NE1

Condiciones de la subdivisión:

Las presentes disposiciones, que fijan las condiciones de forma, dimensión y localización de las parcelas resultantes de operaciones de urbanización, serán de aplicación en todos los casos, independientemente del destino de uso previsto para las mismas. Las mismas regirán también para las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la promulgación de la presente norma y que no hayan sido subdivididas a esa fecha.

Las condiciones de lotes mínimos resultantes en el caso de Parques Industriales o Recreativos (públicos, privados o mixtos), se regirán según lo fijado en el punto 4.2.2.

Se establece , por otra parte, que el lote original sobre el cual se podrán autorizar operaciones de urbanización integral deberá contar con una superficie mínima que, para todas las áreas que integran la zona III y todos los usos, no podrá ser inferior a 30000 m².

Las mencionadas disposiciones son establecidas según subzonas y para todos los Distritos en ellas incluidos.

///

///

Subzona	Lote mínimo resultante según uso
<u>Zona III 1:</u>	<u>Recreativo-residencial:</u> 20 m./ 800 m2 <u>Equipamientos y servicios:</u> 50 m./ 5.000 m2
<u>Zona III 2</u>	<u>Recreativo-residencial:</u> 30 m./ 1200 m2 <u>Equipamientos y servicios:</u> 50 m./ 5.000 m2
<u>Zona III 3:</u>	<u>Equipamientos y servicios y/o productivos</u> 100 m./ 10000 m2

Parcela o lote interno:

Por las características de los emprendimientos posibles de ser desarrollados en las zonas de integración urbano-rural, queda expresamente prohibida la subdivisión con lotes internos.

Reconversión de trazados urbanos y loteos existentes:

En el caso de nuevos emprendimientos que requieran de operaciones de reurbanización, se admitirá la reconversión de trazados y subdivisión parcelaria existente, siempre que no sea afectada la red viaria básica del sector, en un todo conforme a la Ley Provincial de Catastro 2996.

4.5.3.3. SUBDIVISION SIMPLE

a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes:

Las mismas serán admitidas únicamente en la Zona III1 y dentro de los Distritos F y G3 respetando para los lotes las condiciones de frente y superficie mínimas que se establecen para esta operatoria.

Condiciones para los lotes

Lotes exclusivamente frentistas

Con factibilidad de conexión cloacal		Sin factibilidad de conexión cloacal	
Frente mínimo:	20 metros		20 metros
Superficie mínima:	1000 m2		1200 m2

En los Distritos J los lotes en esquina deberán cumplimentar con el requisito de superficie mínima y el frente mínimo sólo en uno de los dos lados (frentes).

No se admitirán en el marco de este programa subdivisión con lotes internos.

Requisitos de infraestructura exigibles.

Las subdivisiones planteadas sobre fracciones cuyo frente origen no supere los 50 metros y su superficie sea menor de 3000 m² no deberán cumplimentar con servicios de infraestructura.

Cuando las fracciones a dividir tengan un frente de origen mayor de 50 metros o su superficie se encuentre comprendida entre 3000 m² y 5000 m² será exigible cumplimentar con los servicios de carácter domiciliario a saber:

- ///
- # Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia.....NE2
- # Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia.....NE2
- # Desagües Cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia.....NE3 o NE2 o NE1

según factibilidad del sector.

En los casos en que se trate de subdivisiones en las que se involucre la cesión al dominio público de superficies destinadas a completar ensanches de calles existentes de acuerdo al trazado oficial del sector, deberá cumplimentarse consecuentemente con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado, alumbrado público, veredas, trazados y desagües pluviales de la presente norma.

En aquellos casos en los cuales las parcelas involucradas en la operación cuenten con una superficie origen mayor de 5000 m² serán exigibles, además de los servicios de carácter domiciliario todos aquellos servicios de infraestructura que son exigibles en las operaciones de urbanización básica y que, a juicio de las reparticiones municipales correspondientes puedan cumplimentarse en función del equipamiento con que cuenten las áreas adyacentes a la parcela involucrada, determinación ésta, que será establecida por la Comisión Técnica de Urbanizaciones en base al asesoramiento precitado.

El requisito cloacal, será **NE2 ó NE 3** si la red existente de esas características, se encuentra a una distancia menor de 150 metros respecto del límite del terreno más próximo a la red, medidos sobre la línea municipal.

En las Zonas III2 y III3 las manzanas o fracciones de manzanas existentes sólo podrán involucrarse en el marco de un programa de subdivisión integral (con edificación simultánea y destino de

uso predeterminado) únicamente en los Distritos F y en las condiciones fijadas para dicha operatoria en el inc. e)

Tolerancias

Se establece para el 10 % del total de los lotes, una tolerancia del 2% en frente y superficie. Si la subdivisión involucra menos de 10 lotes la tolerancia establecida podrá aplicarse en un solo lote.

b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación.

Dado que las operaciones de esta índole involucran la creación de lotes internos, las mismas no se admiten.

c) Subdivisión de lotes existentes con edificación.

En los Distritos F, se podrá subdividir con lotes frentistas e internos, siempre y cuando todas las parcelas resultantes se encuentren edificadas según las condiciones generales de la operatoria.

d) Subdivisión para ampliación de lotes.

En los Distritos F se admitirán estas operaciones siempre y cuando la superficie que se preserve para la parcela origen se encuentre edificada según las condiciones generales de la operatoria.

e) Subdivisión integral de lotes y fracciones de manzanas existentes.

En los Distritos F de la Subzona III1, salvo aquellos fronteros a la red vial jerárquica vigente podrán efectuarse operaciones de subdivisión de lotes y fracciones de manzanas existentes edificados que cuenten con Permiso de Edificación y Final de Obras (no Registro de Edificación) posterior a la sanción de esta Norma y que respondan a un proyecto de edificación simultánea con destino de uso residencial exclusivamente y en el cual se preserven para las parcelas resultantes las condiciones de frente y superficies mínimas que se especifican para esta modalidad y de infraestructura establecidos para los programas de Urbanización Integral.

Parcela origen : Manzanas o fracciones de manzanas conformadas con anterioridad a esta Norma.
Frente mínimo lote frentista : 15 metros
Superficie mínima lote frentista :.....450 m²
Índice mínimo de edificación de acuerdo al Distrito en que la operación esté involucrada.
Factibilidad de conexión cloacal en los términos del Art. 4.4.4..

///

///

No se admiten los lotes internos.

f) Subdivisión de mayores áreas.

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal.

Deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de las calles o caminos perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten como así también las de aquellas arterias que integren la red vial primaria. También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes, todo ello según requisitos generales y del Nivel de Exigencia NE 1. No será exigencia la donación de otras áreas al dominio público municipal.

Requisitos especiales de infraestructura según Niveles de Exigencia (NE)

La aprobación de las subdivisiones de mayores áreas queda sujeta al cumplimiento de las condiciones de provisión de infraestructura y equipamiento con los Niveles de Exigencias que para cada caso se establecen a continuación de acuerdo al punto 4.3.3. Deberán cumplimentar con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado de la presente norma.

- 1.- Desagües cloacales:NE1
- 2.- Desagües pluviales: NE2 (*)
- 3.- Abastecimiento de agua potable:..... NE2
- 4.- Energía eléctrica:.....NE2

- 5.- Alumbrado Público..... NE2
 - 6.- Pavimento:..... NE2 (*)
- (*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones de la subdivisión

La superficie mínima de las parcelas resultantes será de treinta mil. (30.000 m2) metros cuadrados.
El frente mínimo de las mismas no podrá ser inferior a 50 metros.

Tolerancias

Para operaciones de subdivisión integral se establece una tolerancia de un 5% en superficie para un solo lote del conjunto. No se admite tolerancia alguna en las dimensiones lineales de los frentes mínimos establecidos.
Para los programas de subdivisión de mayores áreas se establece una tolerancia del 5% en frente y superficie en un solo lote.

4.5.4. ZONA IV: (Area Rural)

RESUMEN:

En todos los Distritos involucrados, no se admite la subdivisión en lotes urbanos. En consecuencia no podrán desarrollarse en esta Zona programas de Urbanización Básica ni Integral, y tampoco serán autorizadas subdivisiones de manzanas, fracciones de manzanas o lotes sin edificación que se hallan originado bajo las pautas de anteriores normas de Urbanización.

a) Subdivisión de mayores áreas.

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal.

Deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de las calles o caminos perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten como así tambien las de aquellas arterias que integren la red vial primaria. Tambien será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes, todo ello según requisitos generales y del Nivel de Exigencia NE 1. No será exigencia la donación de otras áreas al dominio público municipal.

Requisitos especiales de infraestructura según Niveles de Exigencia (NE)

La aprobación de las subdivisiones de mayores áreas con destino no urbano en estas Zona IV, queda sujeta al cumplimiento de las condiciones de provisión de infraestructura y equipamiento con los Niveles de Exigencias que para cada caso se establecen a continuación de acuerdo al punto 4.3.3. Deberán cumplimentar como mínimo con la materialización de los desagües superficiales por las calles de la fracción, construcción de alcantarillas, cruces de zanjas en las esquinas, además de la provisión del arbolado público en las mismas.

- 1.- Desagües cloacales: NE 1
- 2.- Desagües pluviales: NE 1
- 3.- Abastecimiento de agua potable:..... NE 1
- 4.- Energía eléctrica:.....NE 1
- 5.- Alumbrado Público.....NE 1
- 6.- Pavimento:..... No es requisito obligatorio.

Condiciones de la subdivisión

La superficie mínima de la parcela rural será de cien mil (100.000 m2), metros cuadrados.

Tolerancias

Para los programas de subdivisión de mayores áreas rurales se establece una tolerancia del 5% en frente y superficie en un solo lote.

b) Subdivisión de lotes existentes con edificación.

En los Distritos F (urbanos) que se mantienen dentro de la Zona Rural podrán subdividirse parcelas con lotes frentistas e internos, siempre y cuando todas las parcelas resultantes se encuentren edificadas según las condiciones generales de la operatoria.

c) Subdivisión para ampliación de lotes.

En los Distritos F (urbanos) que se mantienen dentro de la Zona Rural se admitirán estas operaciones siempre y cuando la superficie que se preserve para la parcela origen se encuentre edificada según las condiciones generales de la operatoria.

4.6. TRAMITES PARA LA URBANIZACION Y/O SUBDIVISION DE LA TIERRA

Sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades y exigencias que se establecen en la presente Ordenanza, sólo se considerarán los trámites tendientes a la aprobación de los Anteproyectos y Proyectos de Urbanización y/o Subdivisión que fuesen confeccionados, por profesional competente.

4.6.1. COMISION TECNICA DE URBANIZACION

La Comisión Técnica de Urbanización, creada por la Ordenanza 5957/94, será el organismo que actuará en las temáticas atinentes a las operaciones de trazados, urbanización y/o subdivisión de las tierras en el Municipio con arreglo a las disposiciones de la presente Ordenanza y en el marco de los procedimientos establecidos en la misma.

La mencionada Comisión entenderá, asimismo, en la evaluación de proyectos de modificación, adecuación y/o actualización de esta normativa, que surjan en su aplicación o de las propuestas que, en tal sentido, generen los entes pertinentes.

Entenderá en todo lo que hace a la incorporación de Avenidas, Bulevares, Calles, Caminos, Pasajes Vehiculares y Peatonales y/o Espacios libres públicos, dentro del Trazado Oficial del Muni-

///

///

cipio; así como sobre sus eventuales modificaciones y también sobre criterios generales de los procesos de urbanización y/o subdivisión del suelo, equipamiento, etc., derivados de los Proyectos Urbanísticos que sean presentados.

Este Organismo intervendrá en el análisis de todas las operaciones atinentes a las condicionantes de materialización de las urbanizaciones y/o subdivisiones del suelo, y de la supervisión de las especificaciones de los requisitos infraestructurales. La Dirección de Topografía tendrá a su cargo la recepción y evaluación de los respectivos finales de obra otorgados por las oficinas técnicas correspondientes.

Tendrá atribuciones para interpretar la normativa vigente y expedirse en los casos que no se encuadren en alguno de sus puntos, definiendo regímenes de subdivisión alternativos en aquellos Distritos especiales (Reserva, etc.) para los cuales no haya una expresa definición, para lo cual deberá tener en cuenta el destino final de los mismos, su carácter transitorio, los antecedentes de asimilación a otros Distritos y el régimen imperante en su entorno.

Tendrá a su cargo también la modificación periódica de la Red Vial Jerárquica vigente según el análisis de la realidad dinámica del Municipio que surja de las evaluaciones que realiza la Dirección General del Plan Director.

Estará constituida por los siguientes integrantes:

1. Un representante de la Dirección Gral. del Plan Director de la Secretaría de Planeamiento.

2. Un representante del Departamento de Urbanizaciones y Trazados de la Dirección General de Urbanismo de la Secretaría de Planeamiento .

3. Un representante de la Dirección de Topografía de la Dirección General de Topografía y Catastro de la Secretaría de Hacienda y Economía.
4. Un representante de la Dirección Gral. de Hidráulica y Saneamiento de la Secretaría de Obras Públicas.
5. Un representante de la Dirección de Ingeniería Vial de la Dirección General de Pavimentos y Calzadas de la Secretaría de Obras Públicas.

La Secretaría Técnica de la Comisión, será ejercida por el Departamento de Urbanizaciones y Trazados de la Dirección General de Urbanismo de la Secretaría de Planeamiento.

En caso de modificaciones en la denominación de las reparticiones involucradas y/o de modificaciones del organigrama municipal, asumirá la representación ante la citada Comisión, un integrante de la unidad de Organización, organismo u oficina por la que sea reemplazada.

La Comisión Técnica de Urbanización (CTU) podrá requerir la incorporación transitoria de representantes de otras Dependencias municipales y/u organismos prestadores de servicios públicos, a fines informativos o para un mejor cometido de sus funciones.

La Secretaría Técnica de esta Comisión elevará de considerarlo necesario, en un plazo de treinta (30) días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal, un proyecto de modificación de la reglamentación vigente sobre el funcionamiento interno de la misma. Anualmente, teniendo en cuenta el análisis funcional de la misma, esa Secretaría elevará propuestas de modificación de su reglamentación interna a fin de adecuarla a un mejor cumplimiento de sus funciones específicas, propuesta esta que deberá contar con el aval de la mayoría simple de sus miembros.

4.6.2. SUBDIVISIONES CON DESTINO URBANO

4.6.2.1. Subdivisión de área con donación de calles pendientes, para completar en forma parcial o total manzanas parcialmente conformadas

///

///

4.6.2.1.1. El propietario realizará la solicitud por expediente a presentar ante la Mesa Gral. de Entradas de la Municipalidad, acompañando plano de anteproyecto de subdivisión con deslinde de las áreas a donar.

4.6.2.1.2. El expediente será remitido a la Dirección Gral. de Topografía y Catastro, quien evaluará si la propuesta cumple los requisitos necesarios para su aprobación, en cuanto se refiere a régimen de subdivisión de la tierra, trazado oficial de calles, nomenclatura y la implementación de los servicios de infraestructuras que correspondan a las exigencias establecidas en el apartado 4.6.2.1.8. En tal caso dicha repartición procederá a efectuar el Visado Previo del plano presentado.

4.6.2.1.3. Si las superficies de calles a incorporar al dominio municipal no estuvieran libradas al uso público, el propietario deberá efectuar las obras de desagües pluviales de acuerdo a lo establecido en el punto 4.3. de la presente Ordenanza.

4.6.2.1.4. En caso que los espacios de calles referidos en el inciso 4.6.2.1.3. anterior, se encontraran librados al uso público, el propietario gestionará en forma directa, en la Dirección Gral. de Mantenimiento, la certificación que exprese que los tramos de calles en cuestión se encuentran dentro del Plan de Mantenimiento Municipal.

4.6.2.1.5. El propietario presentará ante la Dirección Gral. de Topografía y Catastro los planos definitivos de la Subdivisión, junto con el acta de recepción de las obras de desagües pluviales o certificado de la Dirección Gral. de Mantenimiento, según correspondiere.

4.6.2.1.6. Paralelamente, el propietario presentará por expediente ante la Mesa Gral. de Entradas, las Actas de Donación correspondientes en trámite análogo a lo establecido en el punto 4.6.4.8. de la presente Ordenanza.

4.6.2.1.7. Con dictamen favorable de la Dirección Gral. de Asuntos Jurídicos respecto de los requisitos formales de la presentación para la donación de calles, la Dirección Gral. de Topografía

y Catastro aprobará los planos del proyecto definitivo, de ajustarse los mismos a la normativa vigente y al cumplimiento obligatorio de todos los requisitos de infraestructura establecidos. El expediente de donación de calles será elevado para su aceptación por parte del H.C.M. de acuerdo a las disposiciones vigentes.

4.6.2.1.8. Los niveles de exigencia a cumplimentar en las fracciones a subdividir, incluidos aquellos que se efectúen en el marco de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal son:

a.- Agua potable: nivel de exigencia NE2 (según inc. 4.3.3.3.)

b.- Energía Eléctrica domiciliaria y Alumbrado Público: nivel de exigencia NE2 (según inc. 4.3.3.4.)

c.- Gas Natural: deberá cumplir con este requisito en aquellos casos incluidos dentro de lo especificado en el inc. 4.3.3.6 de la presente normativa.

d.- Desagües pluviales: se ajustará a lo que establecen los apartados 4.6.2.1.3. y 4.6.2.1.4. y las instrucciones que en cada caso serán dadas por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

e.- Desagües cloacales: según factibilidad del sector según instrucciones de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

4.6.2.2. Subdivisión de áreas sin donación de calles, dentro de manzanas existentes, ya parcialmente loteadas.

4.6.2.2.1. El propietario presentará un proyecto previo de subdivisión ante la Dirección Gral. de Topografía y Catastro quien dará la Visación Previa, si el proyecto cumple con los requisitos necesarios para su aprobación en cuanto refiera a régimen de subdivisión de la tierra, trazado oficial de calles, nomenclatura y la implementación de los servicios infraestructurales que correspondan a las exigencias que se establecen para las operatorias en cuestión de acuerdo a cada zona y distrito.

4.6.2.2.2. Presentados los planos definitivos y cumplidos los requisitos fijados en esta normativa, la Dirección Gral. de Topografía y Catastro procederá a la **Aprobación Definitiva** de los mis-

///

///

mos, cuando así correspondiese.

4.6.3. SUBDIVISIONES CON DESTINO NO URBANO

4.6.3.1. El propietario de una fracción que requiera subdividir la misma en mayores áreas, con destino no urbano, (es decir sin conformación de manzanas), deberá efectuar la solicitud mediante expediente ante la Mesa Gral. de Entradas, acompañando un plano de anteproyecto, de acuerdo a las normas habituales para los procedimientos de mensura y subdivisión.

4.6.3.2. El expediente será remitido, para su evaluación, a la Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización. Dicha Secretaría convocará a la Comisión, la que fijará las condiciones sobre eventuales trazados a materializar en la zona de la operación, la donación de calles o caminos al dominio municipal, si correspondiera para fines de interés público.

Asimismo, la Comisión determinará también, los requerimientos básicos de infraestructura, de acuerdo a lo establecido en el punto 4.3.3. a exigir al propietario, los que como mínimo, estarán constituidos por la apertura, abovedamiento y desagües pluviales y arbolado de las calles o caminos de interés municipal y de los que se exijan para la implementación de los Proyectos Urbanísticos de acuerdo a la zona en que se desarrolle la operación. A los efectos expresados en el presente inciso, se labrará un acta firmada por los miembros de la Comisión, la que pasará a formar parte del expediente.

Si la Comisión denegará la solicitud o no se acordara con los criterios propuestos por la misma, el Urbanizador podrá apelar las mismas ante el Intendente Municipal quien decidirá sobre una posible reconsideración

4.6.3.3. La Secretaría Técnica de la Comisión elevará las actuaciones, a fin de que se proceda de acuerdo a las siguientes alternativas:

a) En caso de no producirse incorporaciones de calles, caminos y/o espacios para fines de interés público al Trazado Oficial del Municipio, ni resultar necesarias donaciones en correspondencia a los citados requerimientos, la Municipalidad, convalidará lo dictaminado por la Comisión. Esto será comunicado al solicitante, requiriéndole a la vez, la presentación del plano de subdivisión definitivo en conformidad con el Trazado Oficial vigente y compatibilizado con la situación física existente, emergente de la mensura correspondiente.

Dicho plano, que contará con los elementos de requisitoria habitual en trámites de mensura y subdivisión, se presentará en forma directa en la Dirección de Topografía, como es de práctica, previa mediante, legajo éste que será agregado al Expediente origen y, de ajustarse el mismo a las disposiciones vigentes y a lo establecido en el Acta de Comisión dicha repartición procederá a la Visación Definitiva del mismo.

b) En caso de subdivisiones que requieran de la incorporación de nuevas calles, caminos y/o espacios libres públicos al dominio público municipal, se procederá por analogía a lo establecido en el punto 4.6.4., y de acuerdo a los requisitos que se establezcan para la operación. Asimismo, se dará intervención al H. Concejo Municipal a los fines de la sanción de la Ordenanza de Trazados, de corresponder.

c) Sancionada, de ser necesario, la Ordenanza de Trazados y con dictamen favorable de la Dirección Gral. de Asuntos Jurídicos respecto de los requisitos formales de la presentación para la donación de calles, la Dirección Gral. de Topografía y Catastro aprobará los planos del proyecto definitivo, de ajustarse los mismos a la normativa vigente y al cumplimiento obligatorio de todos los requisitos de infraestructura establecidos. El expediente de donación de calles será elevado para su aceptación por parte del H.C.M., de acuerdo a las disposiciones vigentes.

4.6.4. URBANIZACION EN AREAS SIN TRAZADO OFICIAL O CON TRAZADO OFICIAL INCOMPLETO.

4.6.4.1. El propietario de una fracción ubicada en una zona que no cuente con trazado oficial de calles, o que lo cuente en forma incompleta, solicitará mediante expediente ante la Mesa Gral. de Entradas de la Municipalidad, su determinación, debiendo acompañar planos de "Anteproyecto de

///

Urbanización", acorde a los criterios de esta normativa.

4.6.4.2. El expediente será remitido, para su evaluación a la Comisión Técnica de Urbanización, vía su Secretaría.

Dicha Secretaría convocará a la Comisión, la que acordará el trazado oficial que involucra el área de estudio, incluyendo las definiciones, ubicación, tamaño aproximado y dimensiones de la subdivisión, de los espacios libres públicos y de equipamiento a donar en trámite posterior. A los efectos la Comisión labrará un Acta, firmada por sus integrantes, la que pasará a formar parte del Expediente del "Anteproyecto de Urbanización".

Si la Comisión denegará la solicitud o no se acordara con los criterios propuestos por la misma, el Urbanizador podrá apelar las misma ante el Intendente Municipal quien decidirá sobre una posible reconsideración.

4.6.4.3. La Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización, elevará la propuesta de Trazado, para la aprobación por el H. Concejo Municipal.

4.6.4.4. Promulgada la Ordenanza de Trazado Oficial, la Secretaría Técnica de la Comisión mencionada, comunicará al recurrente lo resuelto. El propietario presentará el plano del "Proyecto de Urbanización" en conformidad con el Trazado Oficial aprobado y compatibilizado con la situación física real, de acuerdo a las tareas de agrimensura. Dicho plano se ajustará a las formas de documentación establecidas en el punto 4.8. de esta Ordenanza, se presentará mediante expediente por Mesa Gral. de Entradas de la Municipalidad y será remitido a la Comisión, para su agregación al expediente de origen.

4.6.4.5. Se convocará a la Comisión Técnica de Urbanización para la evaluación del emprendimiento propuesto y al efecto, se verificarán las dimensiones ajustadas de calles, pasajes, y espacios libres públicos a donar, así como las dimensiones de los futuros lotes resultantes. Se enunciarán los requisitos especiales de infraestructura y equipamiento que deberá proveer el urbanizador, conforme a lo establecido en los puntos 4.2., 4.3, 4.4 y 4.5 de la presente Ordenanza, según corresponda encuadrar la operación. La Comisión labrará acta previa del "Proyecto de Urbanización" firmada por sus miembros.

4.6.4.6. La Secretaría de la Comisión, sellará una copia del "Proyecto de Urbanización" en carácter de **Visación Previa** y la entregará con copia del acta al urbanizador. El expediente madre será remitido a la Dirección de Topografía

a) Con la copia de la **Visación Previa del Proyecto de Urbanización**, el propietario presentará ante la Dirección Gral. de Hidráulica y Saneamiento los planos de relleno y/o nivelación total o parcial, con el proyecto de desagües pluviales y cloacales, (si correspondiere esta última exigencia, y en tal caso según instrucciones de Aguas Provinciales de Santa Fe o Empresa prestataria del servicio), de acuerdo con la normativa en vigencia. Ejecutadas las obras conforme a los proyectos aprobados, el urbanizador gestionará la recepción de las mismas por los Organismos pertinentes, (Dirección Gral. de Hidráulica y Saneamiento y Aguas Provinciales de Santa Fe o la Empresa que preste el servicio).

b) Análogamente, y con copia de la **Visación Previa**, el propietario efectuará tramitaciones similares ante las distintas reparticiones y organismos prestatarios de servicios en forma directa, (Dirección de Ingeniería Vial, Dirección Gral. de Alumbrado Público, Dirección Gral. de Electricidad y Mecánica, Dirección Gral. de Parques y Paseos, Aguas Provinciales de Santa Fe, EPE, etc. y/o toda otra empresa que preste los servicios requeridos), y que correspondan en función de las obras de infraestructura y equipamiento a proveer. Se obtendrán en cada caso los certificados y/o actas de recepción pertinentes.

4.6.4.7. Cumplidas las instancias precedentes y una vez realizadas las obras requeridas, el propietario procederá a agregar las constancias referidas en los expedientes originantes, radicados en
///

///
la Dirección de Topografía. Dicha documentación se acompañará con los planos definitivos del "Proyecto de Urbanización". La Dirección de Topografía, informará y remitirá la totalidad de la documentación al H. Concejo Municipal para la aceptación de la donación de calles y espacios verdes y/o para equipamiento de manera de posibilitar la **Aprobación Definitiva** del mismo.

4.6.4.8. Para tramitar la **Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización**, el propietario presentará por expediente las actas de donación de calles y espacios libres públicos, junto a los pertinentes certificados del Registro General de la Propiedad, por medio de Mesa Gral. de Entradas de la Municipalidad quien enviará el expediente a la Dirección Gral. de Asuntos Jurídicos a fin que se dictamine sobre el cumplimiento de las formas legales de las donaciones.

Con el dictamen favorable, se remitirán las actuaciones a la Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización, para agregar a los expedientes originantes de la operación.

4.6.4.9. En el lapso máximo de dos (2) años, bajo apercibimiento de caducidad de la **Visación Previa**, el propietario deberá proceder a materializar las calles, pasajes, y espacios libres públicos y a realizar el proyecto y ejecución de las obras correspondientes según los requisitos infraestructurales y de equipamiento exigibles por la presente Ordenanza, y de acuerdo a las indicaciones que se establezcan. La aprobación del plano de urbanización que incluya la subdivisión en lotes, será posterior a la ejecución, por parte del propietario, de la totalidad de los servicios establecidos por el Decreto aprobatorio en el área limitada por las calles públicas que rodean la o las manzanas que se urbanizan. Con respecto a las calles que limitan el área a urbanizar, si las mismas están donadas en su ancho oficial, las obras se ejecutarán sobre el ancho y luego girado al Cuerpo Legislativo a efectos de perfeccionar el trámite de aceptación de acuerdo a las disposiciones vigentes. total y deberán conectarse a las redes existentes de tal manera que se posibilite la efectiva prestación de los servicios. Para el caso en que no exista la donación en su ancho oficial, se exi-

girán las obras sobre el semiancho, debiendo asegurarse igualmente la efectiva prestación de los servicios.

4.6.4.10. En todos los casos y vencido el plazo de dos (2) años, el propietario deberá presentar nuevamente por Expediente ante Mesa Gral. de Entradas Municipal, el que será girado a la Comisión Técnica de Urbanización a fin de establecer instrucciones sobre nuevas exigencias respecto a la dotación de servicios y/o donaciones, si correspondiera. Estas condiciones serán evaluadas y requeridas al momento en que se pretenda subdividir y deberá seguirse el trámite de acuerdo a lo estipulado en los incisos 4.6.4.1. al 4.6.4.9., inclusive, de esta Ordenanza.

4.6.5. URBANIZACION EN AREAS CON TRAZADO OFICIAL APROBADO

En caso de urbanizaciones en las que correspondiere, o estuviere pendiente la donación de calles y/o espacios libres públicos, será de aplicación en su totalidad, el procedimiento establecido desde el punto 4.6.4.4. precedente, en adelante.

4.6.6. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA URBANIZACION INTEGRAL CON DESTINO NO RESIDENCIAL

Para el caso de operaciones integrales según lo estipulado en el inciso 4.2.2. para los distintos destinos de uso, se deberá cumplir con lo establecido en esta Ordenanza, respecto de las Condiciones Generales, punto 4.3.1., Condiciones Particulares, punto 4.3.2. y con los Requisitos sobre Infraestructura y Equipamiento, punto 4.3.3. Además se exigirán todas las regulaciones de acuerdo con las disposiciones vigentes del Código Urbano y el Reglamento de Edificación, referidos a los aspectos edilicios de estos programas.

En el caso de Conjuntos Habitacionales, se ajustarán a lo dispuesto en la Ordenanza respectiva No.5.596/93 y 5610/93.

4.6.6.1. El urbanizador o entidad proponente del emprendimiento, que quiera realizar una ope-
///

///

ración dentro de la modalidad de Urbanización Integral, deberá presentar ante Mesa Gral. de Entradas de la Municipalidad, un expediente acompañado de los planos correspondientes a un "**Anteproyecto Urbanístico**" con detalles suficientes para su evaluación.

4.6.6.2. El expediente será remitido a la Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización (ver punto 4.6.1. de la presente), la que convocará a la misma para estudiar, evaluar y compatibilizar la propuesta de acuerdo a toda la normativa en vigencia. Se acordará el trazado oficial que involucre al área de la operación, las definiciones de tamaño y ubicación de los espacios libres públicos, calles, equipamientos y donaciones a realizar en trámite posterior, (de acuerdo a lo dispuesto en las condiciones para las zonas, según punto 4.5. de la presente).

La Comisión labrará un acta que será firmada por todos sus integrantes, que pasará a formar parte del "Anteproyecto Urbanístico".

Si la Comisión denegará la solicitud o no se acordara con los criterios propuestos por la misma, el Urbanizador podrá apelar la misma ante el Intendente Municipal quien decidirá sobre una posible reconsideración.

4.6.6.3. La Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización, elevará la propuesta integral para ser aprobada por el H. Concejo Municipal.

4.6.6.4. Promulgada la respectiva Ordenanza de Anteproyecto Urbanístico, que incluirá la referida al Trazado Oficial, la Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización, comunicará al recurrente lo resuelto, para que proceda a presentar el "**Proyecto Urbanístico**", en un todo de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza y compatibilizado con la situación física existente emanada del relevamiento topográfico correspondiente. Los planos y documentación, se ajustarán a lo dispuesto en el punto 4.8. de la presente. Se presentarán mediante expediente a través de Mesa

Gral. de Entradas Municipal, quien lo remitirá a la Comisión para ser agregado al expediente de origen.

4.6.6.5. Se convocará a la Comisión Técnica de Urbanización y se procederá análogamente de acuerdo a lo dispuesto en los puntos 4.6.4.5. al 4.6.4.10. inclusive y/o 4.6.5., de la presente.

4.6.6.6. Se deja constancia que tanto la **Visación Previa** como la **Aprobación Definitiva**, se refieren en este caso específico de Urbanización Integral, al "**Proyecto Urbanístico**", ya descripto en el punto 4.2.2. de la presente, cualquiera sea el destino de uso previsto.

4.6.6.7. Con el objetivo de asegurar la ejecución de los planes de viviendas de manera coordinada para que no se produzcan demoras en su tramitación se definen los mecanismos de actuación e instrumentación tendientes a optimizar la gestión.

Las partes intervinientes: Municipalidad de Rosario; Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe, Servicio Público de la Vivienda o Entidad intermedia interviniente y las Empresas involucradas rubricarán un Acta Acuerdo aceptando los compromisos emergentes del siguiente articulado:

- 1.** Las Empresas presentarán los planos definitivos de mensura y subdivisión donde constará el trazado oficial; Planos de infraestructura: desagües pluviales y cloacales o futuro carácter cloacal según corresponda, agua y pavimento; Planos de anteproyecto del conjunto habitacional a desarrollar y del prototipo individual.
- 2.** La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe, el Servicio Público de la Vivienda o la Entidad intermedia involucrada se comprometerá mediante Acta a ceder al Municipio las calles y espacios verdes y/o comunitarios que correspondan.
- 3.** La Municipalidad de Rosario elevará al H.C.M. el proyecto de Ordenanza para que se apruebe el trazado correspondiente y el anteproyecto de urbanización .
- 4.** La Dirección General de Obras Particulares con la documentación mencionada en el punto 1

///

///

podrá autorizar el inicio de la obra.

5. La Dirección General de Topografía y Catastro, con las constancias de las obras de infraestructura cumplidas otorgará la visación definitiva de la Mensura y Subdivisión a partir de la aprobación por parte del Honorable Concejo Municipal.

4.6.7. PROGRAMAS DE URBANIZACION DE INTERES SOCIAL

Los programas que sean de carácter social y de interés público deberán presentarse por “Anteproyecto Urbanístico” con suficiente detalle, mediante Expediente por Mesa General de Entradas, el que será evaluado en el ámbito de la Comisión Técnica de Urbanización. Los procedimientos a seguir serán los mismos que los indicados en el punto 4.6.6. precedente.

4.7. DOCUMENTACION

La documentación que acompañará a las presentaciones, (Previas y Definitivas), descriptas en el punto 4.6. serán integradas por nota dirigida al Señor Intendente Municipal, con el sellado de Ordenanza, firmadas por el/los propietarios o por sus representantes con poder para hacerlo y con los elementos que se detallan en los puntos siguientes.

La aprobación de planos sólo implica la autorización para la realización de todas las obras requeridas como condición para urbanizar y/o subdividir el suelo, pero no podrá obtenerse la visación final definitiva hasta tanto no se cumplimente con lo especificado en el punto 4.9.

4.8. PRESENTACION PREVIA

4.8.1. Títulos de propiedad de los terrenos a urbanizar y/o subdividir, en copia autenticada, o un extracto de aquellos extendido por Escribano Público y/o Profesional habilitado.

4.8.2. Los planos que detalle la Comisión Técnica de Urbanización y/u otras oficinas técnicas municipales - de conformidad a las instrucciones impartidas por las respectivas oficinas técnicas

municipales u organismos prestatarios de los servicios públicos-, deberán estar firmados por profesional habilitado e inscripto en los Consejos o Colegios Profesionales competentes en el ámbito de la Provincia

4.9. PRESENTACION DEFINITIVA

Se deberán presentar obligatoriamente, todos los planos y certificados de final de las obras requeridas en la presentación previa.

4.10. EXPEDIENTES INCOMPLETOS.

No se dará curso a expedientes de urbanización o subdivisión, que no estén acompañados de la documentación correspondiente o cuyos planos no se ajusten a lo dispuesto por esta Ordenanza.

4.11. ESCRITURACION DE SUPERFICIES PARA SU INCORPORACION AL DOMINIO PUBLICO MUNICIPAL.

La donación de las superficies de calles y/o espacios verdes públicos y/o comunitarios, se hará mediante acta por cuadruplicado, firmada por el propietario, y autenticada por Escribano Público, la que estará condicionada al cumplimiento previo de los requisitos establecidos como obligatorios en la presente Ordenanza.

Aceptada la donación, la Dirección General de Asuntos Jurídicos inscribirá en forma directa en el Registro de la Propiedad de Rosario, el dominio de las superficies donadas.

4.12. APROBACION POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL.

Para todas las Urbanizaciones que impliquen donación de calles y/o espacios públicos, la aprobación pertinente será concedida por el H. Concejo Municipal, una vez cumplimentados todos los requisitos trámite. El film del plano original de urbanización y/o subdivisión la firmará el Sr. Presidente del Cuerpo y será refrendado por el Secretario del H.C.M.

///

///

4.13. URBANIZACIONES EN TRAMITE.

Las urbanizaciones en trámite que a la fecha de sanción de esta Ordenanza, no posean Aprobación Definitiva, contarán con un único e improrrogable plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de la promulgación de la presente, para cumplimentar con la totalidad de los requisitos e instancias establecidos por el Decreto-Ordenanza No. 33337/66 en un todo de acuerdo a lo establecido por el Art. 2º. del Decreto No. 0053/97 del Departamento Ejecutivo Municipal. Transcurrido el plazo referido, los trámites pendientes deberán ajustarse a las disposiciones de esta Ordenanza.

4.14. VIGENCIA DE LA VISACION PREVIA.

Para todas las operaciones de urbanización y/o subdivisión del suelo reguladas por esta normativa, contarán con un único e improrrogable plazo dos (2) años, contados a partir de la fecha de Visación Previa, para cumplimentar con la totalidad de los requisitos e instancias establecidos. Transcurrido el plazo referido, los trámites u operaciones pendientes, deberán ajustarse en todos los casos, a las disposiciones que se encuentren vigentes a la fecha. Esta condición tendrá carácter obligatorio, aunque implique cambios significativos en el proyecto original.

4.15. DE LAS PROHIBICIONES, SANCIONES Y MULTAS

4.15.1. Las oficinas técnicas municipales no aprobarán planos de urbanización o subdivisión del suelo, frente a caminos o calles, aún cuando su incorporación al Trazado Oficial o apertura haya sido dispuesta por la Municipalidad fundado en razones de interés público, hasta tanto el propietario de cumplimiento a las condiciones y requisitos que establece en cada caso la presente Ordenanza.

4.15.2. No se aprobará ninguna subdivisión ni división bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, sin el deslinde y donación a la Municipalidad de Rosario de las calles o parte de ellas pertenecientes al trazado oficial que afecten a la fracción. El trámite de esa donación se regirá por las disposiciones del art. 4.6.2.1.6. y 4.6.2.1.7. de esta norma.

4.15.3. Queda terminantemente prohibida la publicidad y venta total o parcial de parcelas sin la inscripción definitiva de los planos en el **DEPARTAMENTO TOPOGRÁFICO DE LA PROVINCIA**, de acuerdo a la presente Ordenanza

4.15.4. El propietario que publicite, venda o remate, al contado o a plazos, parcelas o lotes en infracción a lo dispuesto en la presente Ordenanza se hará pasible a una multa equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del valor de las ventas, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder. En ningún caso la multa a aplicar podrá ser inferior al valor de la tasación municipal correspondiente.

4.15.5. Incorpórase a la presente Ordenanza lo dispuesto en la Ordenanza No. 2838/81, referente a la prohibición de aprobación de planos de propiedad horizontal, permisos de edificación y de regularización de obras sin permiso, en fracciones que no hayan cumplimentado con la totalidad de requisitos e instancias establecidos en la misma.

4.15.6. La Dirección Gral. de Topografía y Catastro no dará aprobación final de urbanización y/o subdivisión a ningún plano si existieran deudas de tasas municipales.

Art. 4.- Los planos números I (Delimitación de Zonas y Distritos), II (Red vial jerárquica vigente) y Planilla III (Requisitos de infraestructura y loteo según zonas y distritos) y el anexo de “Reglamento de Desagües pluviales y relevamientos planialtimétricos” de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento adjunto a este texto formarán parte integrante e indisoluble de la presente Ordenanza. ///

///

Art. 5º.- Deróganse la Ordenanza N° 5957/94 y todas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que se opongán a la presente.

Ante eventuales diferencias en la delimitación de Distritos, motivados por la nueva zonificación establecida en el Artículo 2º anterior, prevalecerá lo que dispone la presente Ordenanza en el Plano N° I (Delimitación de zonas y distritos) y la Planilla N° III.

Art. 6º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-
Sala de Sesiones, 27 de Noviembre de 1997.-

Exptes. Nros. 89305-I-97-H.C.M.-; 37261-P-97-D.E.; 85864-P-97-H.C.M.- Y 86269-P-97-H.C.M.-