

ORDENANZA N° 1110

REGLAMENTO DE LOTEOS Y URBANIZACIONES DE AREAS GENERALES

VISTO:

El reglamento Tipo de Loteos y Urbanizaciones para Comunas y Municipalidades de la Provincia de Santa Fe, y el Plan Base de San Carlos Sud, elaborado en la Jornada de Capacitación para Municipios y Comunas dictado en conjunto por la Secretaria de Estado del Hábitat y la Universidad Nacional del Litoral en el último trimestre del año 2013,

CONSIDERANDO:

Que la conveniencia de contar con normas específicas como ser, determinación de áreas generales para el uso del suelo y medidas mínimas de fraccionamiento en dichos sectores que regulen y encausen el accionar de los particulares en materia de uso del suelo y subdivisión de la tierra.

Que es función del gobierno Comunal velar por el bienestar general, buscando un ordenado crecimiento de las urbanizaciones y asentamientos industriales.

Que todo ello trasuntará a favor de una economía y eficiente prestación de los servicios públicos.

Por ello:

LA COMISION COMUNAL DE SAN CARLOS SUD SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°): DETERMINACION DE ZONAS Y AREAS.

1) AREA URBANA: Establecida en ordenanza 1064 comprendidas por las manzanas 1 a 77.

1-A: área consolidada: área que al momento de sancionada la presente ordenanza presenta calles abiertas, infraestructura básica (alumbrado público, luz domiciliaria y agua potable.) y servicios públicos básicos, (recolección de basura, riego).

1-B: área de extensión urbana: área a consolidar donde se permitirán la apertura de nuevas calles, manzanas y loteos.

No se permitirán aperturas de calles, amanzanamientos y / o loteos fuera del área urbana.



Dentro del área urbana se delimitan dos zonas:

Zona residencial: comprendida por las manzanas 1 a 69, 76 y 77, de exclusivo uso residencial y comercial, quedando a criterio de la comisión comunal la radicación de prestadores de servicios dentro del área residencial siempre y cuando no perturben y/o modifiquen el uso residencial. No se permitirán dentro de esta zona, la radicación de locales exclusivos de depósitos y nuevos galpones. Solo quedaran a consideración de la Comisión Comunal cuando la radicación de galpones y deposito se quiera implantan en lotes existentes a la hora de sancionada esta ordenanza. (ya sean industrias y/o comercios).

Zona industrial y /o de servicios: comprendida por las manzanas 70 a 75. De uso exclusivo industrial y/o de servicios. Dentro del área urbana, no se permitirá la radicación de nuevas industrias fuera de esta zona ni la radicación de viviendas dentro de la misma.

2)AREA RURAL: Todo el resto del distrito, comprendida por:

2-A: Área de reserva urbana: área destinada a futura expansión urbana. Dentro de esta área no se permitirá la radicación de nuevas industrias y la radicación de servicios quedara sujeta a aprobación de la Comisión Comunal.

2-B: Área de uso especial.

Dentro del área de uso especial se delimitan dos zonas:

2-B 1 Zona de producción agropecuaria, industrial y de servicios.

2-B 2 Zona de producción agropecuaria y de producción de energías renovables.

2-C: Área rural neta: todo el resto del área rural. Dentro de esta área se permitirá el uso agropecuario, industrial y de servicios.

ARTÍCULO 2º): Dentro del área urbana (Ordenanza N° 1064) no se permitirán loteos que impliquen la apertura de pasajes públicos y/o privados en amanzanamientos existentes.-

ARTÍCULO 3º):

- a) No se admitirán dentro del área urbana (Ordenanza N° 1064), fraccionamientos con lotes internos, entendiéndose por tal, aquellas parcelas que no tienen acceso directo a la vía pública, sino que lo hacen a través de un pasillo.-
- b) Para el caso de parcelas donde existan, al momento de vigencia de la presente Ordenanza, dos o mas unidades de vivienda o de negocio, (entendiéndose por unidad de vivienda aquella edificación destinada a vivienda permanente y por unidad de negocio aquella edificación donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización), y pretenda ser subdividida conforme a esas unidades, siguiendo la ocupación que presentan, se admitirán dichas subdivisiones siempre y cuando las unidades de vivienda y/o negocios cuenten con planos aprobados y exista Boleto de Compra-Venta, con fecha cierta, anterior a la fecha de vigencia de la presente Ordenanza. Los lotes resultantes de este fraccionamiento de carácter excepcional, no deberán poseer una superficie menor a 200 m² y el ancho del pasillo de acceso no podrá ser inferior a 2 mts.



ARTÍCULO 4): A efectos de determinación de medidas mínimas para las parcelas originadas en subdivisiones dentro del distrito, se establecen:

Área Urbana: ZONA RESIDENCIAL: 12 m de frente y 240 m² de superficie
ZONA INDUSTRIAL: 15 m de frente y 600 m² de superficie.

Tolerancias:

Cuando de una parcela se pretenda, mediante subdivisión, obtener dos lotes, cualquiera sea su ubicación en la manzana, se aceptará uno de ellos con la tolerancia en menos del 10% para las medidas de frente y superficie, y el otro deberá ajustarse a las medidas mínimas establecidas por la presente Ordenanza, o distribuir la tolerancia entre los dos lotes.-

Área Rural: Se admitirán exclusivamente divisiones a los fines agropecuarios industrial y de servicios.

ARTÍCULO 5): Las calles de los nuevos loteos deberán respetar la continuidad de las existentes, salvo que razones urbanísticas fundadas, hagan aconsejable un trazado distinto. En ningún caso los anchos de las calles serán inferiores a 15 metros; sólo podrán admitirse un ancho menor a lo establecido cuando no trate de la prolongación de una existente y/o no se estime conveniente alterar su ancho.

ARTÍCULO 6): Las calles de acceso sin salida deberán terminar en “cul de sac” y tendrán una longitud máxima de 100 (cien) metros medidos entre el eje de calle y el extremo final del “cul de sac”. Los “cul de sac” tendrán las dimensiones que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo cuyo diámetro no sea menor a 22 (veintidós) metros.

ARTÍCULO 7): Dentro del área urbana, en todos los casos se requerirá al propietario, las siguientes condiciones del terreno a fraccionar e instalaciones de servicios mínimos:

- Cualquiera sean las áreas de las especificadas en el Art.1º, no será factible la urbanización de la fracción si esta presenta características inundables.
- Debe tener un nivel tal que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.
- Abovedamiento de calles y cuneteo, como así también colocación de alcantarillas.
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria.
- Agua potable.
- Colocación de ripio a razón de 2 tn por metro lineal de calle.
- Arbolado de calles y parquización de áreas destinadas a espacio verde.
- La realización de las obras señaladas en el Art.6º será requisito indispensable para la visación definitiva del plano de mensura.
- Cuando los loteos posean una superficie total mayor o igual a 3 hectáreas se exigirá la donación del 10% de dicha superficie destinada a espacio verde.



ARTÍCULO 8): En toda urbanización será obligación de el o de los propietarios donar a la Comuna de San Carlos Sud una superficie de terreno equivalente al 10 % de la superficie total de la parcela a urbanizar, en concepto de plusvalía. Las parcelas con superficie inferior a 1 ha. (una hectárea) quedan exceptuadas de esta obligación siempre que el o los propietarios de la parcela a urbanizar no lo sean a su vez de otras parcelas linderas aun calle de por medio y que sumadas superen la hectárea.

En el caso, el porcentaje a donar se tomará en relación a las parcelas sumadas si la o las parcelas que no se proponen urbanizar tienen una superficie total a 1 ha. (una hectárea), caso contrario, el porcentaje se calculará en relación a la parcela a urbanizar exclusivamente. En ningún caso la superficie mínima a donar será inferior a la unidad de lote mínima establecida para la zona residencial.

Quedan eximidos de dicho Artículo los loteos propiedad de la Comuna de San Carlos Sud.

ARTÍCULO 9): DIMENSIONES DE MANZANAS: El lado mínimo de la manzana deberá medir 80 metros y no superar los 200 metros.

ARTÍCULO 10: OCHAVAS: Los lotes ubicados en esquina, cuando la intersección de una ochava de 5 metros (cinco) cuando el ángulo sea menor de 90°, la ochava será la resultante de unir los lados del triángulo formado, de 3,54 metros y cuando sea mayor de 90°, se mantendrá la ochava de 5 metros, prescindiendo de los valores resultantes de los lados del triángulo, Se proyectarán ochavas en lotes con frente a calles públicas y pasajes; este con ancho mínimo de 12 metros no se exigirá ochava y su realización será privativo del profesional actuante. En todos los casos la ochava se donara a la Comuna para que sea destinada al uso público.

ARTÍCULO 11. REQUISITOS PARA LA VISACIÓN DE LOS PLANOS DE URBANIZACIÓN:

- a) El propietario deberá solicitar la aprobación de la urbanización mediante nota dirigida al Presidente de la Comuna comprometiéndose en la misma a realizar las obras de infraestructura, de acuerdo a lo preceptuado en el presente Reglamento y/o disposiciones vigentes. En el mismo acto constituirá un domicilio especial para todos los efectos legales que resulten de la tramitación.
- b) Mediante actas confeccionadas al efecto, el propietario donará a la Comuna de San Carlos Sud, las superficies resultantes para calles, pasajes, espacio verde y/o libres, declarando que dichas superficies se encuentran libres de ocupantes, como así también de que presta su conformidad para construir, en favor de la misma, a título gratuito, sobre las ochavas que corresponden a la fracción a urbanizar, una servidumbre administrativa a perpetuidad de paso y vistas, con la obligatoriedad de no construir.
- c) Acreditará con las certificaciones y constancias correspondientes emitidas por la autoridad que tenga competencia para ello, todo lo relativo a la titularidad del dominio del inmueble que se pretende urbanizar, como así también que su propietario tiene la libre disposición de sus bienes.



- d) Todas las actas y/o certificaciones mencionadas precedentemente deberán ser suscriptas por el donante y sus cónyuges cuando se tratara de personas físicas, casadas y fueren bienes gananciales o propios que constituyen asiento del hogar conyugal.
- e) Con la nota de presentación, el interesado deberá acompañar dos copias.
- f) **MEJORAS EXISTENTES:** En la verificación de mejoras, si existen y no están declaradas se exigirá la documentación de la misma e indicará el perfil de lo edificado en la mensura.

ARTÍCULO 12: NOMENCLATURA DE MANZANAS Y LOTES: Las manzanas serán individualizados por medio de números arábigos, que serán numerados correlativamente por manzanas. No se permitirá el empleo de número romano o letras.

DISPOSICIONES EDILICIAS:

ARTÍCULO 13°): Se establecen los siguientes retiros de Línea Municipal, obligatorios para todas las edificaciones que se ejecuten a partir de la vigencia de la presente Ordenanza:

- a) Sera de 4 m para todos los lotes ubicados en Calle Carlos Beck Bernard, desde 25 de Mayo hasta López y Planes sobre ambas manos.

ARTÍCULO 14°): Edificación en Altura: Hasta tanto se apruebe el Reglamento de Zonificación definitivo, solo se admitirán edificios en altura en manzanas enteras, y siempre que su F.O.T. no sea superior a 0.10 y el F.O.S. no sea mayor a 1/10 del terreno.-

A efectos de la aplicación de la presente disposición considérase edificio en altura, construcciones para vivienda u oficina que superen los dos niveles de edificación y/o los 8,00 mts. de altura.

DISPOSICIONES RELATIVAS AL USO DEL SUELO.

ARTÍCULO 15°): En el área residencial establécense las siguientes disposiciones en relación al uso del suelo:

- a) Uso industrial: Prohíbese en esta área la localización de nuevas industrias que no sean compatibles con la residencia; se permitirán industrias de carácter artesanal – familiar: heladerías, fábrica de pastas, artesanías, etc. En cada caso particular, la habilitación de industrias de este tipo estará sujeta a la autoridad municipal, previa consideración particularizada del caso.
- b) Uso comercial: Se admite el uso comercial mayorista y sus depósitos complementarios; no se admitirá la instalación de depósitos como uso exclusivo.
- c) Uso residencial y servicios: Se admite



d) no se admitirán nuevos desarrollos de las siguientes actividades:

-Industrias

-Chacaritas

-Ladrillerías

-Depósitos de almacenes de materiales peligrosos

Los usos mencionados, existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, continuarán desarrollándose como USOS NO CONFORMES, pero caducarán al transferirse la propiedad, no admitiéndose por lo tanto la transferencia de Usos no Conformes.

ARTÍCULO 16º): En el área industrial se aceptaran desarrollos industriales y de servicio que cumplan con las normas ambientales requeridas para su proximidad con el área residencial.

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y LA VIGENCIA DE LA PRESENTE ORDENANZA.

ARTÍCULO 17º): A partir de la vigencia de la presente ordenanza, todas las personas físicas o jurídicas, propietarias de algún inmueble , o con derechos a ejercer sobre él algunas de las actividades normadas en la presente ordenanza (subdivisión, edificación o uso del suelo) deberán obligatoriamente solicitar en tiempo y forma, ante la repartición comunal competente, el correspondiente permiso con la presentación de la documentación que se le requiera (planos, planillas, declaraciones juradas, etc.)

ARTÍCULO 18º): Vigencia

La presente ordenanza comenzará a regir y será de obligatoria observancia desde el momento de su publicación.

ARTÍCULO 19º): Comuníquese, regístrese, archívese.-

SAN CARLOS SUD, 29 de Agosto de 2014.-



PLAN BASE DE SAN CARLOS SUD

