

## **LA MUNICIPALIDAD DE FIRMAT HA SANCIONADO LA ORDENANZA N° 1659**

### **VISTO:**

La necesidad de contar con una normativa clara que regule las nuevas urbanizaciones, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que en los últimos años se ha producido un incremento considerable de propuestas de subdivisiones de inmuebles con destino a loteos, que tienen implicancia en el ordenamiento del distrito Firmat;

Que dada la diversidad y magnitud de las subdivisiones de inmuebles y sus impactos en los emprendimientos urbanísticos, y en los ambientes en los que estos se proyectan, los impactos sociales y ambientales que generan por y hacia los mismos son altamente complejo por lo que resulta necesario abordarlo en forma integral;

Que el artículo 2º inciso "a" de la Ley Provincial de Medio Ambiente N° 11.717 expresa que la "preservación, conservación, mejoramiento y recuperación del medio ambiente comprende, en carácter no taxativo, el ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización e industrialización, desconcentración económica y poblamiento, en función del desarrollo sustentable del ambiente";

Que el Decreto N° 0101/03 define al Ordenamiento Territorial como una herramienta de planificación para la toma de decisiones sobre la localización de actividades en el espacio geográfico o ámbito físico de un territorio;

Que el Decreto N° 7.317/67 denominado "Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano", establece que entre los elementos estructurales del paisaje y del suelo urbano, se encuentran el uso de tierra urbana y la división del suelo en usos económicos y su parcelamiento;

Que las consideraciones precedentes no han sido tenidas en cuenta para la aprobación de loteos de carácter residencial de los últimos años, lo que ha provocado diferentes impactos sociales y ambientales;

Que los cambios de uso del suelo realizados por Municipios y Comunas pueden generar incompatibilidades entre diferentes emprendimientos, como así también habilitación de sitios a urbanizar sin la adecuada evaluación de restricciones y condicionamientos ambientales;

Que la Disposición N° 01/11 de la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, establece los mecanismos de tramitación de la Factibilidad Hídrica de emprendimientos urbanísticos de barrios privados, sean abiertos o cerrados;

Que es necesario establecer normas de procedimientos de admisibilidad formal y material, para intervenir y expedirse respecto de solicitudes de categorización para la ejecución de loteos, urbanizaciones y cambios de uso del suelo.

Que se considera que el patrón de crecimiento urbano extendido y disperso no contribuye al uso eficiente de los recursos urbanos, por lo que es necesario cuidar especialmente esas áreas aún no urbanizadas, mediante el desarrollo de una planificación integral acorde a los desafíos que la ciudad enfrenta implementando políticas activas de desarrollo urbano tendientes a orientar y encauzar los procesos en curso, para satisfacer las demandas de distintos sectores sociales;

Que para lograr un desarrollo equilibrado y socialmente integrado de la ciudad, es importante alentar aquellas urbanizaciones que no fomenten la concentración masiva y excluyente en un mismo sector, de población de un mismo componente socio-económico, ya sea de altos o de bajos recursos;

Que las urbanizaciones cerradas, en sus distintas modalidades, configuran, por su escala, una tipología incompatible con una adecuada planificación de las áreas urbanas de las ciudades;

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE FIRMAT**, en uso de sus facultades y atribuciones, ha sancionado la siguiente:

## **ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES:** La presente ordenanza tiene por objeto establecer pautas generales para posibilitar el fraccionamiento del suelo en las Áreas Urbana, Suburbana y Rural del distrito, como asimismo determinar los aspectos de control que competen al Municipio.-

### **1.1 DEFINICIONES**

Se entiende por urbanización a todo fraccionamiento que determine la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos, a la ampliación y/o modificación de los ya existentes, con aperturas de calles o pasajes públicos, delimitación total o parcial de manzanas y parcelamiento, el cual en base a las disposiciones del presente reglamento comprende la provisión de infraestructura y la creación de espacios verdes o libres, destinados al equipamiento comunitario.

Se entiende como parcelamiento el proceso de división de predios, por el cual se crean unidades parcelarias (o parcelas) menores, aptas para un destino o uso determinado, según el Área o Zona donde se ubiquen.

Desígnese como parcela, a los efectos de la aplicación del presente reglamento, a una fracción indivisa de terreno que tenga por lo menos uno de sus lados adyacentes a una vía pública.

Sin perjuicio de lo anterior, los procesos de división incompletos (amanzanamientos, parcelamientos en unidades que admiten una nueva división, etc.), quedarán comprendidos en las exigencias de la presente Ordenanza. Por el contrario, procesos a la inversa, o sea en los que se

practiquen reparcelamientos en unidades de mayor o igual tamaño y englobamientos, no quedarán comprendidos.

La presente ordenanza adhiere al artículo 18 de LEY Nro. 2.996 (t. o.) de Evaluación y Catastro de la Propiedad Raíz, con sus reformas hasta la Ley Nro. 10.547, que fija que a todos los efectos de esta Ley se considera con carácter general:

**a) Parcelas urbanas:** las destinadas a asentamientos urbanos intensivos en las que se desarrollan usos vinculados a la residencia, las actividades terciarias, las de producción y usos específicos compatibles.

**b) Parcelas suburbanas:** las destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, las que corresponden a zonas de reserva y aquellas de uso específico fuera de la zona urbana.

**c) Parcelas rurales:** las destinadas a usos agropecuarios.

## **1.2 - CUMPLIMENTACIONES**

Cumplimentar en general, las normas específicas contenidas en el Decreto Provincial N° 7317/67 Normas para anteproyectos de Planes estructurales de desarrollo urbano.

## **1.3 - RESTRICCIONES**

**1.3.1** - No se prestará aprobación a ningún loteo residencial, aislado del área urbana, o que no forme con ella una continuidad de uso y ocupación urbana del suelo.

**1.3.2** - Se prohíbe la figura de barrio privado o cerrados para la totalidad de la tierra comprendida en el Distrito Firmat. Entiéndase por barrio privado o cerrado a los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial con perímetro restringido al

paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto.

**1.3.3** -Prohíbese la figura de club de campo para la totalidad de la tierra comprendida dentro del Distrito Firmat. Entiéndase por club de campo a un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión territorial limitada con perímetro restringido al paso público general, compuesto por unidades parcelarias independientes entre sí que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, convirtiéndose las actividades deportivas en el eje esencial de la vida del barrio. Las viviendas son de uso transitorio o permanente debiendo existir entre el área de viviendas y el área deportiva una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo irrevocable.

**1.3.4.** - Está prohibido el parcelamiento para su destino a usos urbanos y suburbanos:

- a)** En las zonas de preservación ambiental.
- b)** En terrenos anegadizos y/o sujetos a inundaciones, antes de ser tomadas todas las providencias y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones. Esta condición se modificará cuando a criterio de la Secretaría de de Obras Públicas y Planeamiento puedan ser tomadas todas las providencias y ejecutadas todas las obras necesarias para

asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones sin afectación de linderos.

**c)** En terrenos que hayan sido rellenados con material que no permita garantizar la compacidad y/o estabilidad o que resulte nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.

**d)** En terrenos donde las condiciones topográficas, geológicas e hidrológicas no aconsejan su edificación.

## **ARTÍCULO 2º: PARCELAMIENTO**

**2.1 PARCELAMIENTO URBANO SUBURBANO:** Los parcelamientos se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

**2.1.1.** Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos para cada uso y observarán una relación entre ancho y profundidad no inferior a un cuarto (1/4).

- Uso residencial: lote mín. 10m de frente y 250m<sup>2</sup> de superficie

- Uso servicio: lote mín. 20m de frente y 1000m<sup>2</sup> de superficie

La configuración de las parcelas resultantes será preferentemente rectangular, a menos que por las condiciones topográficas del lugar, o la conformación irregular del bloque lo hagan imposible o inconveniente. En tal caso, cuando se trate de parcelas de 4 (cuatro) lados o menos, el ancho promedio deberá ser igual o mayor al lado mínimo previsto para cada uso; aunque en las parcelas a originar cuyos polígonos sean mayores a 4 (cuatro) lados deberán poder inscribir en ellas una figura regular con las dimensiones mínimas asignadas a cada uso. Dicha relación puede llevarse a 1/1 para las parcelas en esquina.

**2.1.2.** Las líneas divisorias laterales de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas, y la distancia entre ambas no será menor que el ancho mínimo en toda la

profundidad de la parcela. Las divisorias tendrán en lo posible, el menor número de vértices.

El ancho mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales, desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente. En parcelas de esquina se considerará como ancho al lado de menor dimensión sobre la Línea Municipal (incluida la ochava).

**2.1.3.** Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:

**a)** sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;

**b)** evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;

**c)** mejorar una relación ancho/profundidad inferior a 1/4, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;

**d)** transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.

**2.1.4.** En los parcelamientos ejecutados dentro del Área Urbana ó Suburbana, se admitirá que hasta el 10% de las parcelas proyectadas se beneficien con una tolerancia del diez por ciento (10%) de la longitud para el frente mínimo y del quince por ciento (15%) de la superficie para la superficie mínima. Esta tolerancia será permitida solamente cuando la Autoridad de Aplicación entienda, con razones fundadas, que la solución geométrica adoptada facilita una solución urbanística adecuada y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones de la misma parcela.

**2.1.5.** Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y en el caso de aquellas urbanizaciones especiales como ser, conjuntos residenciales integrales públicos o privados (emprendimientos residenciales localizados en áreas urbanas o suburbanas que bajo el régimen de propiedad individual u horizontal, incluyan la construcción de la totalidad de las edificaciones y la dotación de infraestructuras), será desde los espacios circulatorios comunes al conjunto de los usuarios. Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su uso y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.

**2.1.6.** Las subdivisiones de parcelas edificadas deberán observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano municipal aprobado y actualizado. En todos los casos, el Profesional deberá manifestar por escrito, acerca de la existencia de construcciones anteriores al trabajo en cuestión que no estuvieren declarados.

En caso de subdivisión de lotes edificados, si el edificio no estuviere declarado, no se aprobarán los planos de mensura, si previa mente no se regulariza la situación de las mejoras.

Al quedar el edificio afectado por la división, cada una de las fracciones resultantes deberá quedar en condiciones reglamentarias de acuerdo al Código de Edificación. A tal efecto se acompañará una copia del relevamiento de la construcción existente indicando claramente la o las nuevas líneas divisorias. El proyecto de parcelamiento deberá realizarse sin afectar la subsistencia del/os edificio/s existente/s, ni generando situaciones que perjudiquen su condición preexistente, a menos que se

encuentre/n afectando espacios de dominio del Estado, y sea exigible su demolición.

**2.1.7.** Estarán exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales ó de programas de regularización urbana surgidos de planes oficiales. Estos casos se regirán por una reglamentación especial.

## **2.2 PARCELAMIENTO RURAL**

Los parcelamientos en el Área Rural se regirán por lo dispuesto en el Decreto 3872/14 reglamentario Ley Nº 9319 Unidad Económica Agraria

**ARTÍCULO 3º: VÍAS DE CIRCULACIÓN:** En todo nuevo loteo realizado en Área Urbana ó Suburbana los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada. Se adjunta a la presente ordenanza un plano con el trazado vial presuntivo en la extensión de la planta urbana.

El ancho de las vías de circulación, que se fijen como parámetros máximos en la presente ley, se entenderá tomando desde la línea de edificación de un costado, hasta la línea de edificación o límite del inmueble, en el otro, debiendo aclararse del ancho total en cada caso, qué metraje debe destinarse a senda vehicular o calzada, incluidos sus eventuales cordones.

Para la apertura de vías públicas, las dimensiones, su diseño y distribución, el proyecto considerará el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas locales, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales y las disposiciones que se indican a continuación:

**a)** En las Áreas Urbana y Suburbana será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente o planificado por la Autoridad de Aplicación. En todo parcelamiento, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el que indique la Autoridad de Aplicación.

**b)** En el Área Suburbana será obligatorio el cumplimiento del trazado presuntivo, en todo loteo suburbano deberá proyectarse un futuro loteo urbano en el que se afectarán los terrenos donde se diseñan las calles.

**c)** En los proyectos de parcelamiento en Áreas Urbana y Suburbana podrán incluirse, en forma complementaria y sin que esto afecte la continuidad vial del amanzanamiento existente, vías terciarias y de servicio.

**d)** En los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, en el Área Urbana las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

I. lado mínimo: cincuenta metros (50 m.)

II. lado máximo: ciento cincuenta metros (150 m.)

en las Áreas Suburbanas las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

I. Superficie máxima: cuarenta mil metros cuadrados (40.000 m<sup>2</sup>)

II. Lado mínimo: cien metros (100 m)

La red vial deberá proyectarse reduciendo al máximo las intersecciones y evitando las posibilidades de encuentros conflictivos o peligrosos en la circulación vehicular.

El trazado vial, ya sea determinado por la prolongación de calles existentes, por disposiciones vigentes o por propio requerimiento del partido adoptado, en relación a que se ejecute en el predio del interesado o predios linderos, deberá respetar las siguientes condiciones:

**a)** Cuando la calle se proyecta en el interior del terreno a urbanizarse, el interesado deberá donar a la Municipalidad la fracción correspondiente;

**b)** Cuando la nueva calle a abrir afecte el terreno del interesado y parte del terreno del colindante, podrá este último prestar conformidad a la donación de la parte que le corresponde a los efectos de que sea posible la apertura de la calle mencionada. En el caso que no haya conformidad, se permitirá la apertura de la misma solo en los casos en que su trazado sea mayor o igual a la mitad del ancho oficial establecido para dicha arteria. En todos los casos, el sector de calle ubicado en el terreno del interesado deberá ser donado a la Municipalidad;

En los loteos adyacentes a rutas, ferrocarriles o canales, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

**1.** A ambos márgenes de las trazas de las rutas provinciales o nacionales, se dejará una franja de 15mts. para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos a las rutas.

**2.** A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 15mts. de ancho en las áreas urbanas, para uso público.

3. A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 20mts. de ancho, para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.

4. En todo el largo de las defensas contra las inundaciones construidas o a construirse en el ejido municipal deberán afectarse treinta (30mts) medidos perpendicularmente al pie de la defensa, del lado seco, materializado por el alambrado de protección, para la construcción de una calle de servicios

5. En los inmuebles afectados por el paso de líneas de media y alta tensión se deberá prever el trazado de una avenida de, por lo menos, 25,00 m. discriminada en:

1) Dos calzadas de 8,00 m. de ancho mínimo cada una

2) Veredas de 3,00 m. de ancho mínimo cada una

3) Un cantero central de 3,00 m. de ancho mínimo

El tendido de la línea eléctrica deberá coincidir con el eje de dicha arteria de modo tal que el mismo, haga su paso por el centro del cantero divisor de carriles

**ARTÍCULO 4º: MANZANAS Y SUBMANZANAS:** Se entiende por manzana toda fracción rodeada por vías públicas; en el caso particular en que dicha fracción tenga por lo menos uno de sus lados adyacentes a una calle de acceso o pasaje público, se denominará submanzana.

Las manzanas serán preferentemente de forma cuadrangular o rectangular y las submanzanas de forma rectangular, pudiéndose considerar otra forma justificada por consideraciones urbanas o físicas.

Los lados de las manzanas resultarán de la prolongación de las calles de la trama vial, pudiéndose considerar el cierre de una de las mismas, siempre que no se afecte la estructura vial del entorno.

En el caso que las manzanas o submanzanas que no surjan de la prolongación de calles, se tomarán para los lados de las mismas las siguientes medidas límites:

**MANZANAS:**

-Longitud máxima: 150 (ciento cincuenta)

-Longitud mínima: 50 (cincuenta)

**SUBMANZANAS:**

-Longitud máxima: 150 (ciento cincuenta)

-Longitud mínima: 40 (cuarenta)

En todos los casos la ochava no podrá ser inferior a quinientos centímetros (500cm) de desarrollo longitudinal, como resultado de la hipotenusa, por la proyección de trescientos cincuenta y tres centímetros (353cm) por cada lado, en ángulo recto y desde el vértice de esquina. Para lotes irregulares las dimensiones serán las expresadas en el Reglamento de Edificación, según los ángulos de las calles.

La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria hasta tres metros de altura, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

**ARTÍCULO 5º: CESIONES:** En todo nuevo parcelamiento realizado en el Área Urbana y Suburbana, los propietarios de las parcelas involucradas deberán donar a la Municipalidad Firmat los espacios para ser destinados a reservas

para la localización de equipamiento comunitario de uso público y a espacios verdes y libres públicos, según el siguiente detalle:

**a)** 10% (diez por ciento) de la superficie resultante de los predios urbanizados descontadas las calles para ser destinadas a espacios verdes y libres públicos.

**b)** 5% (cinco por ciento) de la superficie resultante de los predios urbanizados descontadas las calles, para ser destinado a reserva de tierras municipales. En todos los casos de parcelamientos, la localización de los inmuebles objeto de la donación con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario de uso público, será determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal, el que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un bloque único.

Las donaciones destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, deberán contemplar las siguientes disposiciones:

**1.** No serán computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas.

**2.** No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos, reservorios de agua u otra infraestructura de propiedad pública o privada.

**3.** Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.

No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios verdes, de modo que no sean aptos para la recreación o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

#### **5.1. – RESERVA DE TIERRAS MUNICIPALES**

La donación del cinco por ciento (5%) de tierras correspondientes a reserva municipales deberá ser en suelo en el mismo loteo, o compensado por un lote de valor equivalente en otra localización.

La donación podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, suelo urbanizado, con accesibilidad a la vía pública y mediante acuerdo con el gobierno local. Para determinar la superficie efectiva a ceder, se elaborarán los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos.

Las donaciones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas municipales de uso público podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Municipio, se cumplan las siguientes condiciones:

- a.** Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
- b.** Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
- c.** Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

En todos los casos previstos, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del parcelamiento tendrán un valor de mercado, establecido en moneda de curso legal, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento.

Cuando la sumatoria de las superficies a donar con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público, sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, se exigirá la donación del lote de menor dimensión.

**ARTÍCULO 6º: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIAS:** En todo proyecto de parcelamiento que se pretenda realizar en el Distrito Firmat será obligatorio para el propietario la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura:

**6.1. APERTURA, ABOVEDAMIENTO, MEJORADO VIAL Y CORDON CUNETETA**

Es obligación del propietario ejecutar la apertura de las vías de circulación proyectadas y realizar todos los movimientos de tierra necesarios a fin de asegurar un adecuado escurrimiento de las aguas de modo de evitar los puntos de acumulación de las mismas en áreas a urbanizar o adyacentes. Se ejecutará a su vez el abovedamientos y cordón cuneta de las mismas. Especificaciones técnicas para la construcción del mejorado:

1. Retiro de suelo vegetal (aprox. 30cm)
2. Colocación de suelo seleccionado compactado (20cm)
3. Colocación de suelo-basalto compactado (10cm). La calzada se ejecutará en un ancho que variará acorde a la sección que le corresponda a las calles proyectadas, el suelo basalto será de granulometría 0-25 con una pendiente transversal del 2% con desagües a los cordones cunetas laterales.

El proyecto se ajustará a las especificaciones técnicas que fija la Dirección de Obras Públicas, quedando a cargo de la misma su aprobación y también quedará a su cargo la fiscalización de su ejecución y el otorgamiento del certificado final.

## **6.2. ALUMBRADO PÚBLICO**

Es obligación del propietario presentar ante la Dirección de Obras Públicas y la Secretaría de Planeamiento Urbano, el proyecto de alumbrado urbano con las especificaciones técnicas necesarias para la ejecución del mismo.

Las mismas darán aprobación del mismo y otorgará el certificado de final de obra.

## **6.3. PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Es obligación del propietario ejecutar las obras de distribución de energía eléctrica que fija EPE, quedando a cargo de esta prestadora la aprobación del proyecto, la fiscalización de obras y el otorgamiento del certificado final.

## **6.4. ARBOLADO DE LAS CALLES Y ESPACIOS VERDES**

Será obligación del propietario realizar la forestación de las calles correspondientes a la urbanización y la parquización de las parcelas destinadas a espacios verdes.

El proyecto de arbolado será definido y aprobado junto con la Secretaría de Planeamiento Urbano y la Secretaría de Servicios Públicos, las mismas otorgarán el certificado final correspondiente.

## **6.5. PROVISIÓN DE AGUA Y/O DESAGUES CLOACALES**

Es obligación del propietario la provisión de agua potable y/o servicio de cloacas para el total de los lotes y espacios verdes. La provisión se hará por extensión de la red ya existente. El proyecto de agua deberá contar con hidrantes de uso exclusivo de los bomberos.

La ejecución de los desagües cloacales será ineludible en caso de que la proximidad del parcelamiento resulte menor a 150mt (ciento cincuenta metros) de la red existente y haya factibilidad técnica otorgada por ASSA) Tanto para el servicio de agua y el de cloaca, la aprobación del proyecto, el análisis de la condición de potabilidad del agua, las inspecciones que resulte necesario realizar durante la ejecución y el certificado final de obra estará a cargo ASSA.

No será obligatoria la dotación de infraestructura cuando las nuevas parcelas surjan de otro inmueble designado catastralmente como Parcela (o Lote, según la denominación de título), a excepción que la misma constituya una unidad rodeada de calles.

No será obligatoria la provisión de agua y/o cloaca en los loteos destinados a áreas de actividades productivas y de servicio.

#### **6.6. RELLENOS Y TERRAPLENADOS**

Cuando el proyecto de parcelamiento exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

1. La inexistencia de perjuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.
2. La protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.
3. Las condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenas y terraplenadas.

En los casos previstos en este Artículo, será obligatoria la presentación de un proyecto de ingeniería firmado por un profesional habilitado.

### **6.7. GARANTÍAS**

Para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura exigidas, el propietario del bien deberá aceptar que en la planimetría correspondiente al parcelamiento se incluya como restricción la imposibilidad de transmisión del dominio de las nuevas parcelas creadas, hasta tanto la Municipalidad no certifique la construcción y habilitación de los servicios. En tal caso, la Municipalidad no se hará responsable de eventuales reclamos de terceros, originados por la imposibilidad de efectivizar la transferencia de dominio.

En los casos en que el propietario no considere aceptable la restricción a la que se refiere el Artículo anterior, y a efectos de asegurar la provisión efectiva de la infraestructura, la garantía exigida podrá ser sustituida, a opción del propietario, por las modalidades que se especifican a continuación:

**a)** *Por hipoteca*, a favor de la Municipalidad, de un inmueble distinto al que es objeto del parcelamiento, cuyo valor de mercado cubra el monto determinado para la ejecución de la infraestructura.

**b)** *A través de un seguro de caución*, cuyo valor cubra una vez y medio el monto determinado para la ejecución de la infraestructura.

**c)** *Otra alternativa*, a satisfacción de la Municipalidad.

En esos casos, el visto bueno municipal del proyecto de parcelamiento sólo podrá otorgarse después de haber sido aceptada la garantía ofrecida, por la Autoridad de Aplicación.

La garantía ofrecida por la ejecución de los servicios podrá ser restituida hasta el máximo del 70% (setenta por ciento) del monto determinado

oportunamente, en la medida que las obras fueran ejecutadas y recibidas por los organismos y/o empresas competentes, sin superar el límite consignado.

La liberación parcial de la garantía no implica, bajo ninguna hipótesis, la recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte del Municipio, lo que podrá ocurrir solamente luego de la aprobación total de las mismas por los organismos competentes. En el período comprendido entre la recepción provisoria y la definitiva de las obras, la conservación y mantenimiento de los servicios ejecutados será responsabilidad del propietario de los inmuebles servidos. Producida la aprobación total, podrá ser restituido el 30% (treinta por ciento) restante del depósito.

No se permitirá la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas obras de provisión de infraestructuras se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades. Tampoco serán admitidos en el caso de personas jurídicas cuyos integrantes estén comprendidos en esos incumplimientos.

Las obras a que se hace referencia, deberán estar ejecutadas según el cronograma físico financiero presentado oportunamente. Contando desde la fecha de aprobación provisoria del loteo, todas estas obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad municipal.

#### **6.8. EJECUCION PREVIA A LA APROBACION DEL LOTEO:**

No se otorgará el final de obra antes de que el propietario y/o interesado haya ejecutado las obras de infraestructura exigidas, con certificación municipal de la construcción y habilitación de los servicios.

La utilización por parte del propietario y/o interesado, de mecanismos de contratación (ej.: promesa de venta, etc.) y/u mecanismos de inversión (ej.: fideicomiso, etc.) para proveerse de fondos en forma previa a la aprobación de los loteos, correrá bajo su exclusiva responsabilidad. El propietario y/o interesado deberá colocar en lugar visible del bien objeto del proyecto, un cartel que indique la condición jurídica de los inmuebles y la prohibición de concretar edificaciones ("Prohibida la construcción - Loteo en trámite").

La Municipalidad de Firmat no autorizará edificación alguna sobre el inmueble objeto de loteo, en forma previa a la aprobación de la subdivisión resultante del mismo.

En ningún caso responderá la Municipalidad de Firmat frente al tercero contratante y/o inversor, en caso de incumplimiento del propietario y/o interesado.

Garantía por vicios y responsabilidad como constructor: El propietario y/o interesado responderá por las obras de infraestructura que construya, en los términos de la legislación de fondo.

## **6.9. EJECUCIÓN EN ETAPAS**

Cuando la provisión de los servicios de infraestructura previstos en este Capítulo, se cumpla por etapas, se observará que:

**1.** Cada una de las etapas en que se dividan las obras, deberán plantearse para servir a todos los frentes de una o más manzanas o bloques rodeados de calles.

**2.** No se admitirá iniciar una nueva etapa de obras hasta tanto no se encuentre cumplimentada la ejecución y habilitación de los servicios correspondientes a la etapa anterior.

#### **6.10. INSPECCION DE OBRAS:**

La Municipalidad de Firmat ejercerá el contralor en relación al cumplimiento efectivo de las obras de infraestructura, su adecuación al proyecto presentado, y los aspectos relacionados con las medidas de higiene y seguridad, concretando las inspecciones pertinentes.

Al finalizar las obras la Municipalidad expedirá un certificado de final de obras.

**ARTICULO 7º: HABILITACION DEL LOTEO:** Se dará el final de obra al loteo, una vez cumplimentado en su totalidad la documentación administrativa que la autoridad local exija y cuando las obras de infraestructuras enumeradas anteriormente se encuentran realizados de conformidad con lo establecido.

#### **7.1. - TRAMITE DE APROBACION**

##### **7.1.1. Pedido de autorización:**

Se solicitará la autorización en nota dirigida a la autoridad municipal junto con un sellado mínimo, firmada por el propietario o por sus representantes legales. En la misma se declarará el uso o destino de la subdivisión.

El mismo se acompañará de la siguiente documentación:

- Título de propiedad de los terrenos o extracto extendido por escribano público.
- 2 copias de plano con trazado de vías públicas en escala 1:1000, conteniendo balance de superficies, discriminando, áreas útiles a dividir, áreas cedidas al municipio y un croquis en escala 1.5000 abarcando una zona de 500 m. de radio, firmados por profesional habilitado, inscripto en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe.

La autoridad municipal evaluará el anteproyecto a los efectos de otorgar o rechazar el uso conforme de suelo. Una vez aprobado el uso conforme de suelo solicitará, de ser necesario, los cambios a realizar y otorgará el listado de detalle de la infraestructura a efectuar para avanzar con el proyecto de loteo.-

Una vez determinado el trazado definitivo de las calles, se elevará al Concejo Municipal para que en forma simultánea al avance de los trámites de aprobación del proyecto, se estudien y definan los nombres de las calles proyectadas en el loteo.

### **7.1.2. Aprobación definitiva del proyecto**

Será extendida por la Municipalidad, desde ese momento comenzará a regir el plazo de obras fijado en el cronograma. Con esta aprobación definitiva del proyecto, el propietario estará en condiciones de solicitar la inscripción de la mensura en la Dirección General de Catastro de la Provincia.

Para cumplimentar la aprobación definitiva se deberá presentar la siguiente documentación:

#### **a) Categorización ambiental**

Según Resolución (MASPyMA) 292/13. B.O.: 24/6/2013. Las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización deberán ser sometidos a categorización ambiental en los términos exigidos por el Decreto N° 0101/03, en función de la evaluación de sus características particulares y su entorno.

#### **b) Impacto ambiental**

Las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización se encuadrarán en categorías, dependiendo de la cual se deberá cumplimentar con los siguientes requisitos, a saber:

Los proyectos encuadrados dentro de la **Categoría 1** de "Bajo o Nulo Impacto Ambiental" de un proyecto de loteo para urbanización, lo exime de presentar el Estudio de Impacto Ambiental, debiendo cumplir las obligaciones que surgieren del proceso de categorización como también presentación de la Declaración Ambiental de acuerdo con el modelo del Anexo V de la Resolución (MASPyMA) 292/13.-

Aquellos emprendimientos que resulten **Categoría 2** o de "Mediano Impacto Ambiental", deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental, el cual se debe contemplar lo especificado en el ANEXO III del Decreto N° 0101/03 y el cumplimiento -como mínimo- de las normas establecidas en el Anexo III del presente decisorio.-

### **c) Proyecto Hídrico**

Si el proyecto es mayor a 1ha, se deberá presentar proyecto hídrico.

Resolución Provincial 0292/2013-Factibilidad hídrica, consiste en la caracterización del predio en el cual se va a desarrollar un emprendimiento inmobiliario, desde el punto de vista del riesgo de inundación potencial y del diseño de los desagües pluviales internos.

Es obligatorio la presentación de un proyecto de impacto hídrico, en loteos de mas de una hectárea, según **Resolución (MASPyMA) 292/13.**

**B.O.: 24/6/2013** "Las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización deben realizar un estudio de factibilidad hídrica, que deberá ser realizado y rubricado por un profesional con competencia en el tema y visado por el respectivo Colegio Profesional. El mismo será analizado por la Dirección Provincial de Protección Urbana Contra Inundaciones, dependiente de la Subsecretaría de Planificación y Gestión de la Secretaría de Aguas".

**d)** Los proyectos de obras de infraestructuras: (planos, detalles y memorias técnicas)

- Tendido eléctrico domiciliario (aprobado por EPE)
- Proyecto de distribución de red de agua (aprobado por ASSA)
- Proyecto de distribución red de cloaca (aprobado por ASSA)
- Proyecto de alumbrado urbano
- Proyecto de arbolado urbano

**e)** Cronograma de las obras del inciso anterior

**f)** Cuando las características técnicas y legales del parcelamiento lo impongan, a criterio de la Secretaría de Planeamiento, ésta podrá requerir la intervención de otros Organismos, Reparticiones Públicas o Entidades Privadas que en cumplimiento de sus funciones deban expedirse sobre algún aspecto particular del proyecto.

Las constancias de intervención de otras Reparticiones tendrán vigencia por el término de ciento ochenta (180) días corridos desde su emisión, salvo que la intervención expresamente fije otro plazo de vigencia.

La intervención o visación prevista en los incisos anteriores deberá realizarse en una copia del proyecto.

El formato y tamaño de la planimetría se ajustará a las normas establecidas por el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro de la Provincia y tendrán un representante técnico colegiado en la Provincia de Santa Fe responsable de cada proyecto.

### **7.1.3.Final de obra**

Cuando las obras de infraestructura estén concluidas a juicio de la autoridad municipal, se podrá solicitar el final de obra, adjuntando una copia del plano de mensura con la constancia de inscripción en la Dirección General de Catastro. Otorgado el certificado de final de obra y aprobado por ordenanza municipal, el loteo se considerará habilitado y la

municipalidad se hará cargo de la prestación de los servicios públicos respectivos.

En los casos que el titular del emprendimiento sea un fideicomiso, el mismo no podrá disolverse hasta tanto no esté otorgada la aprobación definitiva por la autoridad municipal.

Los sellados y derechos a liquidar para la cumplimentación de los requisitos antes mencionados serán fijados y actualizados periódicamente por la Ordenanza impositiva reglamentaria vigente.

## **7.2. ESCRITURACION DE TITULOS**

La donación de las superficies correspondientes a las vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, serán escrituradas libre de todo gravamen y ocupación a favor de la municipalidad, por intermedio de escribano público que designe la autoridad municipal, dentro de los ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de aprobación provisoria de la mensura. Los gastos y honorarios serán asumidos por el propietario donante.

## **7.3 MENSURA Y AMOJONAMIENTO**

La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

Será obligación del propietario de la urbanización entregar amojonada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que ceda a la Municipalidad.

Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones correspondientes a la poligonal y a los vértices de manzanas serán ejecutados en hormigón, mientras que los mojones de cada parcela podrán ser ejecutados en hierro, fijados a suelo natural.

El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación los mojones aún después de aprobado el loteo y hasta tanto las parcelas hayan sido transferidas.

Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se registrarán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales.

La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes podrá supervisar el replanteo del fraccionamiento cuando lo considere conveniente.

#### **7.4. PUBLICIDAD DE VENTA**

Una vez concretada la aprobación del loteo, exigirá, antes de la iniciación de la venta de los lotes, la colocación de un cartel en el que se consignará:

1. El número de ordenanza aprobatoria
2. El nombre del/los profesional/es interviniente/s
3. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.
4. Detalle de las obras ejecutadas.

Tal requisito será exigible también para todo otro material de divulgación publicitaria con relación al loteo.

#### **7.5. PUBLICIDAD OFICIAL**

Ante la solicitud de un loteo, el municipio advertirá a los terceros sobre la condición jurídica del inmueble (loteo no aprobado), haciendo saber a través de publicaciones en el boletín oficial y/o medios locales la prohibición de construir hasta tanto se apruebe definitivamente el loteo.-

#### **7.6. PROHIBICION DE VENTA**

Queda prohibida la venta de los lotes correspondientes a subdivisiones ejecutadas, ubicadas en jurisdicción de este municipio sin haber cumplimentado los requisitos establecidos en esta norma.

#### **7.7. MULTAS**

En caso de que se registren construcciones en infracción a lo dispuesto en el presente, el propietario del inmueble será sancionado con una multa equivalente que podrá graduarse entre el 2% y el 5% del valor del inmueble objeto del proyecto de loteo, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

#### **7.8. COBRO DE TASAS**

Las tasas serán cobradas a los titulares de los lotes, una vez otorgado el final de obra del loteo y la ordenanza de aprobación, esté o no cedida la posesión por parte del loteador.

**ARTICULO 8º:** Deróguense las ordenanzas N°74/1969 Urbanización y subdivisión de tierras y su reglamentación, N° 204/1977, N° 339/1983 División en lotes para uso recreación, N° 94/1970.-

**ARTÍCULO 9º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, publíquese y archívese.-

---

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE FIRMAT A LOS OCHO DIAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL QUINCE.**

Concejo Municipal de  
Firmat  
**Marcela Peotta**  
Secretaria

Concejo Municipal de  
Firmat  
**C.P.N. Gabriel Grivarello**  
Presidente