



COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

ORDENANZA N° 2332/23

LLAMBI CAMPBELL, 8 de septiembre de 2023

VISTO:

La necesidad de establecerse por anticipado las normas a seguir en los distintos procesos de urbanización que eviten efectuar correcciones posteriores que ocasionarán mayores gastos y dificultades;

La determinación de áreas urbanizables, hacia donde guiar el crecimiento urbano, evitando convivencia de usos incompatibles e incidencias negativas sobre el ambiente;

La necesidad de evitar desmedidas y desproporcionadas habilitaciones de áreas para uso residencial sin que se hayan otorgado progresivamente servicios e infraestructura básica

CONSIDERANDO:

Que el Reglamento Tipo de Loteos y Urbanizaciones que forman parte del Decreto N° 7.317/67 Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano, promulgado para que se rijan Comunas y Municipios que no cuenten con Planes de Ordenamiento Territorial, sienta las bases para reglamentar los procesos de urbanización;

Que la Ley Provincial de Medio Ambiente N°11.717, en su Artículo 19º, establece que "los funcionarios y agentes públicos responsables de la aprobación de una acción u obra, que afecte o sea susceptible de afectar el ambiente, están obligados a solicitar, con carácter previo, el informe de evaluación de impacto ambiental, aprobado por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable";

Que esta Comuna cuenta con el poder de, con base en las leyes Nacionales y Provinciales, reglamentar exigencias a cumplimentar para todo aquel que materializar loteos con fines de urbanización en el suelo del Distrito Llambi Campbell.

POR ELLO:

LA COMISIÓN COMUNAL EN USO DE LAS FACULTADES QUE LES SON PROPIAS SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE:

REGLAMENTACIÓN PARA SUBDIVISIONES Y LOTEOS

Art. 1º.- ÁREA UBANIZADA: A los fines de la aplicación de este reglamento se considerará como "área urbanizada" la compuesta por las manzanas sobre las que están prestando los siguientes servicios mínimos, abovedamiento de calles (pavimento) y red de baja tensión domiciliaria, alcantarillado, recolección de residuos y arbolado, y/o que tengan un 50% de sus parcelas con edificación.

TEL.: (03497) 420029 - 420394

comunadellambi@gmail.com - llambi@arnet.com.ar - areadeproyectos.comunadellambi@gmail.com
egresos@llambicampbell.gob.ar - administracion2@llambicampbell.gob.ar - cobranzas@llambicampbell.gob.ar
catastrollambicampbell@gmail.com - juzgadodefaltas@llambicampbell.gob.ar - carnet@llambicampbell.gob.ar
puntodigitallambi@gmail.com - espaciogenerollambicampbell@gmail.com

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

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

Art. 3°.- DIMENSIONES DEL LOTE: Se recomienda que los nuevos loteos no excedan el 10% del área urbanizada.

Art. 4°.- CONDICIONES DEL TERRENO: Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos.

a.- Tener Certificado de Zonificación según Ley 11730 y Certificado de Aptitud de Proyecto de Drenajes urbanos expedidos por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.

b.- Deberá contar con provisión de agua potable.

c.- Deberá estar correctamente ubicado, con relación a las industrias, mantenimiento con respecto a las mismas, las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan los organismos estatales pertinentes.

Art. 5°.- ESPACIOS VERDES: Se entiende por **espacios verdes** a las parcelas de uso público que tengan la ubicación, forma y dimensiones suficientes para la recreación y reúnan los requisitos de saneamiento adecuados. Se comprenderá dentro de esta denominación los parques urbanos, plazas y jardines de barrio, terrenos de deportes o juegos.

Todo proyecto de loteo que sea o exceda en su superficie las 2 Ha. deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie total que se subdivide, para espacio verde de uso público, aparte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, calles, avenidas, pasajes de uso público y retardadores hídricos. En el caso particular que existieran edificios en altura, el espacio verde deberá garantizar un promedio de 10 m² por habitante.-

Art. 6°.- FRACCIONAMIENTO POR ETAPAS: En el caso de un terreno que se fraccione por etapas o que se fraccione solo en parte del mismo, siempre que el predio de su dominio tenga o exceda las 2 Ha., deberá ceder la superficie establecida en el artículo anterior.

Art. 7°.- APTITUD DE LOS ESPACIOS VERDES: No se dará aprobación a los espacios verdes, de modo que no sean aptos para la recreación o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

Art. 8°.- LOTEOS ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, RIOS, ARROYOS O LAGUNAS: Los lotes adyacentes a ruta, ferrocarriles, canales, ríos, arroyos o lagunas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a.- A ambos márgenes de las trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos a las rutas.

b.- A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 metros de ancho en las zonas rurales, y 20 metros de ancho en las áreas urbanas, para uso público.

TEL.: (03497) 420029 - 420394

comunadellambi@gmail.com - llambi@arnet.com.ar - areadeproyectos.comunadellambi@gmail.com
egresos@llambicampbell.gob.ar - administracion2@llambicampbell.gob.ar - cobranzas@llambicampbell.gob.ar
catastrollambicampbell@gmail.com - juzgadodefaltas@llambicampbell.gob.ar - carnet@llambicampbell.gob.ar
puntodigitalllambi@gmail.com - espaciogenerollambicampbell@gmail.com

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

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

d.- Junto a los ríos, arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de 100 metros a partir de la línea de ribera, como superficie "non aedificandi" determinada por el organismo estatal correspondiente, en un todo de acuerdo con el Ordenamiento Territorial de Bosque Nativo según Ley Nacional N° 26.331 y Ley Provincial N° 13.372.

Art. 9°.- CONTINUIDAD DE CALLES: Las calles de los nuevos loteos, deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características o con las que establezca el Plan de Ordenamiento Territorial, si hubiera uno en vigencia.

Art. 10°- DECLARACION DEL USO O DESTINO: El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar el uso o destino de la subdivisión proyectada, conforme a las definiciones de este reglamento.

Art. 11° CLASIFICACION DE LOS LOTEOS: Por su ubicación dentro del distrito o jurisdicción los loteos podrán ser:

a.- LOTEO RESIDENCIA EN EL ÁREA URBANIZADA: Serán aquellos de uso residencial, que por ubicación estén comprendidos o en condiciones de comprenderse en el área urbanizada, de acuerdo a las prescripciones de este reglamento.

b.- LOTEO, CLUB DE CAMPO: Aquellos que reúnan las características establecidas en el Decreto N° 1717/83.

c.- LOTEO PARA QUINTAS: serán los destinados al uso para producciones fruti-hortícolas.

d.- LOTEO PARA INDUSTRIAS O ACTIVIDADES DE SERVICIOS: Serán los destinados al establecimiento de industrias o parques industriales, dirigidos a la promoción y correcta ubicación de las industrias.

Art. 12°.- DIMENSIONES DE LOTES RESIDENCIALES EN EL ÁREA URBANIZADA: Para los loteos residenciales en área urbanizada el tamaño mínimo de los lotes será 200 m² de superficie, con un frente mínimo de 10 m. Cuando se trate de un proyecto masivo, se aceptarán modificaciones, siempre que se justifique técnicamente y se logre un adecuado funcionamiento del agrupamiento proyectado y un mejor aprovechamiento de la infraestructura de servicios. Estas modificaciones estarán sujetas a la aprobación de la autoridad local.

Art. 13°.- DIMENSIONES DE LOTES para CLUB DE CAMPO: Deberán cumplimentarse los requisitos del Decreto N° 1717/83.

Art. 14°.- DIMENSION DE LOS LOTES PARA QUINTAS: Para los loteos para quintas, las parcelas deberán tener una superficie mínima de 30.000 m². Esta medida podrá variar de acuerdo a lo que establezcan los organismos provinciales responsables.

TEL.: (03497) 420029 - 420394

comunadellambi@gmail.com - llambi@arnet.com.ar - areadeproyectos.comunadellambi@gmail.com
egresos@llambicampbell.gob.ar - administracion2@llambicampbell.gob.ar - cobranzas@llambicampbell.gob.ar
catastrollambicampbell@gmail.com - juzgadodefaltas@llambicampbell.gob.ar - carnet@llambicampbell.gob.ar
puntodigitalllambi@gmail.com - espaciogenerollambicampbell@gmail.com

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

Art. 15°.- DIMENSION DE LOS LOTES INDUSTRIALES: Para los loteos para industrias, los mismos responderán a proyectos especiales, destinados a la producción industrial y deberán estar ubicados, en relación con el área de residencia, a sotavento de los vientos predominantes. Este tipo de implantación deberá estar fundada en todos los casos en estudios especiales que garanticen la salud y seguridad de los habitantes, y que surjan de los estudios ambientales.

Art. 16.- EXIGENCIAS AL LOTEADOR: Para los casos de loteos residenciales en zona urbanizada se requerirán al propietario o promotor la instalación de los siguientes servicios mínimos:

- a.- Abovedamiento de calles y construcción del correspondiente cordón cuneta
- b.- alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria,
- c.- Red de distribución de agua potable.
- d.- Red interna de conexión de efluentes cloacales y a colectora cloacal.
- e.- Ejecución de las obras hidráulicas, que dieran origen a la aprobación de la factibilidad hídrica y proyecto de desagües pluviales, expedida por Dirección Provincial de Estudios y Proyectos del Ministerio de Infraestructura y Transporte.
- f.- Plan de arbolado, aprobado por autoridad local, en concordancia a la Ley N° 9004 o del área de Recursos Naturales del Ministerio de Medio Ambiente.

Art. 17°.- CONFORMIDAD DE USO DEL SUELO: Para comenzar a tramitar el CAA (Certificado de Aptitud Ambiental), el loteador requerirá que la Comuna le otorgue la CONFORMIDAD DE USO DEL SUELO, con la cual realizará la Solicitud de Categorización Ambiental ante el Ministerio de Medio Ambiente.

Para solicitarlo deberá presentar la documentación detallada en **ANEXO I**.

Art. 18°.- CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL : Las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios deberán ser sometidos por el Ministerio de Medio Ambiente a categorización ambiental en los términos exigidos por el Decreto Provincial N° 0101/03, en función de la evaluación de sus características particulares y su entorno.

Se entiende por "loteos con fines de urbanización simple" a la propuesta de subdivisiones o parcelamientos del territorio que impliquen apertura de calles, destinados a usos residenciales o actividades compatibles. Se consideran "conjuntos inmobiliarios", a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria.-

a.- Las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios que se encuentren en trama urbana, y cuya superficie sea menor a 1 (una) hectárea, resultarán Categoría 1 y por ende deberán presentar ante el Ministerio de Medio Ambiente su declaración ambiental.

TEL.: (03497) 420029 - 420394

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

b.- Aquellos emprendimientos que resulten Categoría 1(uno) de "Bajo o Nulo Impacto Ambiental" de un proyecto de loteo para urbanización, lo exime de presentar el Estudio de Impacto Ambiental, no así de cumplir las obligaciones que surgieren del proceso de categorización, debiendo presentar la Declaración Ambiental.

c.- Aquellos emprendimientos que resulten Categoría 2 (dos) o de "Mediano Impacto Ambiental", deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 19°.- EXIGENCIAS PARA LA PRESENTACION Y APROBACIÓN PROVISORIA DE PROYECTOS DE LOTEOS: Para obtener la aprobación provisoria del PROYECTO DE LOTEOS Y su PLANO DE MENSURA deberá presentar la documentación detallada en **ANEXO II**, cumplimentando las exigencias del presente reglamento, adjuntando la categorización que le ha otorgado el Ministerio de Medio Ambiente y una copia de la documentación presentada para obtener el Certificado de Aptitud Ambiental: Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental, según corresponda.

Art. 20°.- CESIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS: Las superficies destinadas a calles, espacios verdes y equipamiento comunitario, y obras de regulación hídrica del proyecto aprobado, serán donadas libre de todo gravamen y ocupación a favor de la comuna o municipio, por medio del instrumento público que corresponda.

Art. 21°.- FORMATO Y TAMAÑO DE LOS PLANOS: Se ajustará a las normas establecidas por el Departamento Topográfico del Sistema de Catastro e Información Territorial (SCIT).

Art. 22°.- TRAMITE DE APROBACION:

a.- **Aprobación provisoria:** Para su obtención deberá formalizar el Convenio urbanístico con la autoridad local. En el mismo se fijarán las obligaciones y responsabilidades de las partes, en el marco de las normas provinciales vigentes.

La autoridad local deberá controlar la ejecución de las obras básicas por sí ó mediante terceros a través de profesionales debidamente inscriptos en los Colegios Profesionales que correspondan.

b.- **Aprobación definitiva:** Se otorgará cuando las obras de mejoras incluidas en el convenio urbanístico estén concluidas a juicio de la autoridad local. Otorgada la aprobación definitiva por ordenanza, el loteo se considerará habilitado y la autoridad local se hará cargo de la prestación de los servicios públicos respectivos.

ARTICULO 23°.- CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL: El Ministerio de Medio Ambiente emitirá el correspondiente **Certificado de Aptitud Ambiental** de la urbanización, en el marco del Decreto N° 0101/03 para los emprendimientos de Categoría 2, una vez aprobado el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) para las nuevas urbanizaciones. El CAA será condición previa a la escritura traslativa de dominio de cada uno de los lotes de la urbanización, lo que se implementará a través de los Certificados Catastrales que emite el SCIT, donde constará la realización de las obras.

Art. 24°.- HABILITACION DEL LOTEOS: Cuando los trabajos enumerados se encuentren realizados de conformidad con lo establecido anteriormente. Se dará aprobación definitiva al loteo sin perjuicio de

TEL.: (03497) 420029 - 420394

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

las demás obligaciones o trámites que correspondan a los propietarios o locadores con otros niveles de la administración.

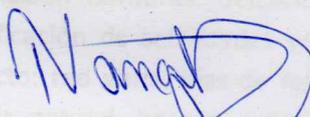
Art. 25°.- PUBLICIDAD DE LA VENTA y ESCRITURACION: en esta materia se deberá cumplimentar lo establecido en el Decreto Provincial 4109/16 o la norma que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 26°.- Forman parte de la presente resolución los siguientes anexos:

ANEXO I.- Documentación para SOLICITUD DE CONFORMIDAD DE USO DEL SUELO.

ANEXO II.- Documentación para PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE LOTEOS

ARTÍCULO 27°.- Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.-


Nanci Zanetti
SECRETARIA ADMINISTRATIVA



ADRIAN A. TAGLIARI
Presidente Comunal

TEL.: (03497) 420029 - 420394

comunadellambi@gmail.com - llambi@arnet.com.ar - areadeproyectos.comunadellambi@gmail.com
egresos@llambicampbell.gob.ar - administracion2@llambicampbell.gob.ar - cobranzas@llambicampbell.gob.ar
catastrollambicampbell@gmail.com - juzgadodefaltas@llambicampbell.gob.ar - carnet@llambicampbell.gob.ar
puntodigitalllambi@gmail.com - espaciogenerollambicampbell@gmail.com

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

ANEXO I

DOCUMENTACION A PRESENTAR PARA CONFORMIDAD DE USO DEL SUELO

1.- Nota dirigida al Presidente Comunal

- a) Solicitud de Conformidad de Uso del suelo
- b) Objeto de la subdivisión (urbanización residencial – área de servicios, comercio o subsidiarias a urbano, urbanización industrial, otros)

2.- Documentación que acredite la titularidad del dominio del inmueble.

En caso que el desarrollador inmobiliario no sea el propietario del inmueble, deberá presentar la documentación de vinculación entre ambos. En caso de que sea un fideicomiso, deberá además presentar el acta de constitución del mismo.

3.- Ubicación del proyecto en el distrito

- a) Ubicación del proyecto: zonificación del inmueble definida por el Servicio de Catastro Provincial e Información Territorial. Ubicación del proyecto en un plano de la localidad con georreferenciación. Identificación de actividades y/o elementos del paisaje natural o urbano que interactúen con el proyecto: red viaria, vías de ferrocarril, áreas especiales (industriales, de servicios, área protegida, reserva natural, bosque nativo, etc.), ríos, arroyos, lagunas, canales, bajos naturales, rellenos sanitarios o sitio de disposición de residuos, planta de tratamiento de líquidos cloacales, actividades primarias y de servicios asociadas, cementerio, antenas de telefonía celular, terminales aéreas, líneas de media y alta tensión. Todos los elementos identificados deberán observar las distancias al loteo, en imágenes satelitales o en un gráfico.
- b) Descripción del proyecto: cantidad de lotes y superficies de los mismos, etapas de fraccionamiento (si las hubiere), factibilidad técnica de los servicios necesarios en función de la población prevista para el proyecto otorgada por los organismos prestadores, obras y servicios a cargo del loteador.

4.- Certificado de Zonificación Ley N° 11730 y Certificado de Aptitud de Proyecto de Drenajes Urbanos emitido por la Secretaría de Recursos Hídricos del Ministerio de Infraestructura y Transporte. En caso de la ejecución de retardadores pluviales, se deberá anexar el detalle de diseño de los mismos y su ubicación en el plano de mensura.

5.- Anteproyecto del plano de mensura para visado por Oficina de Edificaciones y Catastro.



TEL.: (03497) 420029 - 420394

comunadellambi@gmail.com - llambi@arnet.com.ar - areadeproyectos.comunadellambi@gmail.com
egresos@llambicampbell.gob.ar - administracion2@llambicampbell.gob.ar - cobranzas@llambicampbell.gob.ar
catastrollambicampbell@gmail.com - juzgadodefaltas@llambicampbell.gob.ar - carnet@llambicampbell.gob.ar
puntodigitalllambi@gmail.com - espaciogenerollambicampbell@gmail.com

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

ANEXO II

EXIGENCIA PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS DE LOTEOS Y SOLICITUD DE APROBACIÓN PROVISORIA

1.- Nota dirigida al Presidente Comunal

Pedido de autorización a la autoridad comunal, de visado definitivo de plano de mensura, firmada por el propietario o por sus representantes legales.

2.- Documentación: Se acompañará la siguiente documentación

Los planos que se detallan firmados por habilitado, inscripto en el colegio profesional de Agrimensura correspondiente de la provincia de Santa Fe:

- a) Plano de mensura y tres copias con trazado de vías públicas en escala 1:1000, conteniendo balance de superficies, discriminando: Áreas útiles a dividir, áreas para espacios verdes públicos, áreas para equipamiento comunitario, retardadores hídricos, restricciones al uso y/o dominio que surjan de la aplicación de la normativa vigente.
- b) Plano en escala 1:2000 con cotas de nivel del terreno y su relación con el nivel de los desagües existentes.
- c) Planos y memorias descriptas de las obras establecidas en el Artículo 16° y cronograma de las mismas.
 - c1.- Abovedamiento de calles y construcción del correspondiente cordón cuneta.
 - c2.- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria.
 - c3.- Red de distribución de agua potable.
 - c4.- Red interna de conexión de efluentes cloacales y a colectora cloacal.
 - c5.- Ejecución de las obras hidráulicas, que dieran origen a la aprobación de la factibilidad hídrica y proyecto de desagües pluviales, expedida por Dirección Provincial de Estudios y Proyectos del Ministerio de Infraestructura y Transporte.-
 - c6.- Plan de arbolado, aprobado por autoridad local, en concordancia a la Ley N° 9004 o del área de Recursos Naturales del Ministerio de Medio Ambiente.



TEL.: (03497) 420029 - 420394

comunadellambi@gmail.com - llambi@arnet.com.ar - areadeproyectos.comunadellambi@gmail.com
egresos@llambicampbell.gob.ar - administracion2@llambicampbell.gob.ar - cobranzas@llambicampbell.gob.ar
catastrollambicampbell@gmail.com - juzgadodefaltas@llambicampbell.gob.ar - carnet@llambicampbell.gob.ar
puntodigitallambi@gmail.com - espaciogenerollambicampbell@gmail.com