



COMUNA DE MAXIMO PAZ

MAIPU 855 – (2115) MAXIMO PAZ

DPTO. CONSTITUCION – PCIA. DE SANTA FE

Telefax: (03460)-496380/496005

ORDENANZA N° 1099/2022

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

Por ello:

LA COMISION COMUNAL DE MAXIMO PAZ SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

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

Artículo 2°) Elevase a aprobación del Superior Gobierno de la Provincia.

Artículo 3°) Deróguese toda medida anterior referente al Reglamento de Loteos y Urbanizaciones.

Artículo 4°) Regístrese, publíquese y archívese.

Máximo Paz, 2 de Agosto de 2022.

Comuna de Máximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaria Administrativa



DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Máximo Paz



COMUNA DE MAXIMO PAZ

MAIPU 855 – (2115) MAXIMO PAZ

DPTO. CONSTITUCION – PCIA. DE SANTA FE

Telefax: (03460)-496380/496005

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

Artículo 1°: AREA URBANIZADA: A los fines de la aplicación de este reglamento se considerará como "área urbanizada" la compuesta por las manzanas sobre la que están prestando los siguientes servicios mínimos, abovedamiento de calles, alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, alcantarillado, recolección de residuos y arbolado, y/o que tengan un 50% de sus parcelas con edificación.

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

Artículo 3°: DIMENSION DEL LOTE: Los nuevos loteos no podrán exceder del 10% del área urbanizada. No se dará lugar a ningún nuevo pedido de loteo, hasta tanto las superficies loteadas se incorporen al área urbanizada.

Artículo 4°: COBRO DE TASAS: Las tasas serán cobradas a los titulares de los lotes, una vez habilitado el lote, esté o no cedida la posesión por parte del loteador.

Artículo 5°: CONDICIONES DEL TERRENO: Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- a) No estar ubicado en terreno o en zona inundable.
- b) Tener un nivel o aptitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.
- c) Deberá contar con provisión de agua potable, ya sea por extensión de la red existente, o bien, proveniente de la napa potable con las instalaciones adecuadas aprobadas por O.SN.-SPAR ó S.N.A.P.
- d) Deberá estar correctamente ubicado, con relación a las industrias, manteniendo con respecto a las mismas, las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan los organismos estatales pertinentes.
- e) Cumplimentar en general, las normas específicas contenidas en el Decreto Provincial N° 7317/67.


Comuna de Maximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaría Administrativa




DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Maximo Paz



COMUNA DE MAXIMO PAZ

MAIPU 855 – (2115) MAXIMO PAZ

DPTO. CONSTITUCION – PCIA. DE SANTA FE

Telefax: (03460)-496380/496005

Artículo 6°: ESPACIOS VERDES: Todo proyecto de loteo que sea o exceda en sus superficie los 10.000 m² deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie total que se subdivide, para espacio verde de uso público, aparte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, calles, avenidas, o pasajes de uso público. Cuando el plan urbanístico integral de la localidad lo justifique la Comuna podrá variar el porcentaje de la superficie total que se subdivide para espacio verde de uso público.

Artículo 7°: FRACCIONAMIENTO POR ETAPAS: En el caso de un terreno que se fraccione por etapas o que se fraccione solo en parte del mismo, siempre que el predio de su dominio tenga o exceda los 10.000 m², deberá ceder la superficie establecida en el artículo anterior.

Artículo 8°: APTITUD DE LOS ESPACIOS VERDES: No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteo que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios verdes, de modo que sean aptos para la recreación o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

Artículo 9°: LOTEOS ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, RÍOS, ARROYOS O LAGUNAS: Los loteos adyacentes a ruta, ferrocarriles, canales, ríos, arroyos o lagunas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) A ambos márgenes de las trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 ms. Para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos a las rutas.
- b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 ms. de ancho en las zonas rurales, y 20 ms. de ancho en las áreas urbanas, para uso público.
- c) A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 20 metros de ancho, para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.
- d) Junto a los ríos, arroyos o lagunas deberá dejarse una franja de 50 metros a partir de la línea de ribera, determinada por el organismo estatal correspondiente. Esta franja será utilizada para forestación, trazado de caminos costeros o paso de máquinas de limpieza.

Artículo 10°: CONTINUIDAD DE LAS CALLES: Las calles de los nuevos loteos, deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características o con las que establezca el Plan Regulador.

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

Comuna de Maximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaría Administrativa



DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Maximo Paz



COMUNA DE MAXIMO PAZ

MAIPU 855 – (2115) MAXIMO PAZ

DPTO. CONSTITUCION – PCIA. DE SANTA FE

Telefax: (03460)-496380/496005

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

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

- a) **LOTEO RESIDENCIAL EN EL AREA URBANIZADA:** Serán aquellos de uso residencial, que por ubicación estén comprendidos o en condiciones de comprenderse en el área urbanizada, de acuerdo a las prescripciones de este reglamento.
- b) **LOTEO RESIDENCIAL DE FIN DE SEMANA:** Serán los destinados al uso recreativo o de descanso.
- c) **LOTEO PARA QUINTAS:** Serán los destinados al uso hortícola y orientado a la producción de frutas, hortalizas y verduras.
- d) **LOTEO PARA INDUSTRIAS:** Serán los destinados al establecimiento de industrias o parques industriales, y dirigidos a la promoción y correcta ubicación de las industrias.
- e) **NUEVO NUCLEO URBANO:** Cuando se trate de un loteo de tipo residencial generado por la radicación de una industria de importación o un proyecto de inversión pública o privada que implique la necesidad de radicar familias en forma permanente, que requieran la consecuente prestación de servicios y equipamiento y que estén ubicados a más de 10 km del área urbanizada, será considerado como nuevo centro urbano y para su aprobación se consultará a los organismos provinciales competentes.

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

Artículo 14°: DIMENSION DE LOTES RESIDENCIALES DE FIN DE SEMANA: Para los loteos residenciales de fin de semana, se requerirá que los mismos estén sobre áreas de interés turístico o en zonas definidas por Ordenanzas (o por el Plan Regulador) como áreas afectadas a este uso. Las dimensiones mínimas de los lotes serán de 900 m² y frente mínimo de 18 m.

Comuna de Máximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaría Administrativa



DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Máximo Paz



COMUNA DE MAXIMO PAZ

MAIPU 855 – (2115) MAXIMO PAZ

DPTO. CONSTITUCION – PCIA. DE SANTA FE

Telefax: (03460)-496380/496005

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

Artículo 16°: DIMENSION DE LOS LOTES INDUSTRIALES: Para los loteos para industria, los mismos responderán a proyectos especiales, destinados a la producción industrial y deberán estar ubicados, en relación con el área de residencia., a sotavento de los vientos dominantes. Este tipo de implantación deberá estar fundada en todos los casos, en estudios especiales que garanticen la salud y seguridad de los habitantes.

Artículo 17°: EXIGENCIAS AL LOTEADOR: Para los casos de loteos residenciales en zona urbanizada se requerirán al propietario o promotor la instalación de los siguientes servicios mínimos;

- a) Abovedamiento de calles
- b) Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- c) Red de distribución de agua corriente (si existe servicio en la localidad)
- d) Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo.-
- e) Arbolado
- f) Los nuevos lotes no deben exceder el 10% de la superficie del área urbanizada, ubicados contiguos a la misma y dentro del área de futura expansión urbana
- g) Deberán ser terrenos libres de inundaciones y/o anegamientos cumplimentando con la Ley Nro. 11.730 de Bienes en Áreas Inundables
- h) Estar correctamente ubicados con respecto a las actividades industriales y/o afines manteniendo las distancias y medidas de seguridad que establezcan los organismos competentes.

Artículo 18°: PLAZO PARA EJECUTAR LAS MEJORAS ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 17°: Las obras a que se hace referencia, deberán estar ejecutadas en un plazo máximo de seis meses, contando desde la fecha de aprobación provisoria del loteo, todas estas obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad comunal.

Artículo 19°: HABILITACION DEL LOTE: Cuando los trabajos enumerados se encuentran realizados en conformidad con lo establecido anteriormente. Se dará aprobación definitiva al loteo sin perjuicio de las demás obligaciones o trámite que correspondan a los propietarios o locadores en otros niveles de la administración.

Artículo 20°: EXIGENCIA PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS DE LOTEOS:

a) **Pedido de autorización:** Se solicitará la autorización en nota dirigida a la autoridad comunal, firmada por el propietario o por sus representantes legales. En la misma se declarará el uso o destino de la subdivisión.

b) **Documentación:** Se acompañará la siguiente documentación:

1) Título de propiedad de los terrenos o extracto extendido por escribano público

Comuna de Maximo Paz
Sandra Ester Spill
Secretaria Administrativa



DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Maximo Paz



COMUNA DE MAXIMO PAZ

MAIPU 855 – (2115) MAXIMO PAZ

DPTO. CONSTITUCION – PCIA. DE SANTA FE

Telefax: (03460)-496380/496005

2) Los planos que se detallan firmados por habilitado, inscripto en el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe:

2.1. Un plano en tela transparente, y tres copias con trazado de vías públicas en escala 1:1000, conteniendo balance de superficies, discriminando: Áreas útiles a dividir, Áreas para espacios verdes públicos y Áreas para equipamiento comunitario.

2.2. Plano en escala 1: 2000 con cotas del nivel del terreno y su relación con el nivel de los desagües existentes.

2.3. Planos y memorias descriptivas de las obras establecidas en el artículo 17° y cronograma de las mismas.

Artículo 21°: ESCRITURACION DE TITULOS: La cesión gratuita de las superficies correspondientes a las vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, serán escrituradas libre de todo gravamen y ocupación a favor de las comunas, por intermedio de escribano público que designe la autoridad comunal, dentro de los ciento ochenta días, contando desde la fecha de aprobación provisoria de la mensura.

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

Artículo 23°: TRAMITE DE APROBACION:

- a) **Aprobación provisoria:** Una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el artículo 20° se otorgará la "aprobación provisoria", la cual será extendida por la comuna previa resolución, al efecto, de la autoridad comunal, asentada en libro de actas. Desde ese momento comenzará a regir el plazo establecido en el artículo 18°. Con esta aprobación provisoria, el propietario estará en condiciones de solicitar la inscripción de la mensura en la Dirección General de Catastro de la provincia.
- b) **Aprobación definitiva:** Cuando las obras de mejoras estén concluidas a juicio de la autoridad comunal, se podrá solicitar la aprobación definitiva, adjuntando una copia del plano de mensura con la constancia de inscripción en la Dirección General de Catastro. Otorgada la aprobación definitiva por ordenanza comunal, el loteo se considerará habilitado y la comuna se hará cargo de la prestación de los servicios públicos respectivos.

Artículo 24°: PUBLICIDAD DE LA VENTA: Una vez concretada la aprobación del loteo, exigirá, antes de la iniciación de la venta de los lotes, la colocación de un cartel en el que se consignará el número de decreto u ordenanza aprobatoria y el nombre del Profesional interviniente. Tal requisito será exigible también para todo otro material de divulgación publicitaria con relación al loteo.

Comuna de Maximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaría Administrativa



DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Maximo Paz



COMUNA DE MAXIMO PAZ

MAIPU 855 – (2115) MAXIMO PAZ

DPTO. CONSTITUCION – PCIA. DE SANTA FE

Telefax: (03460)-496380/496005

Artículo 25°: PROHIBICION DE VENTA: Queda prohibida la venta de los lotes correspondientes a subdivisiones ejecutadas para algunas de las finalidades establecidas en el artículo 12° de este reglamento, ubicadas en jurisdicción de esta Comuna sin haber cumplimentado los requisitos establecidos en esta normas.

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


Comuna de Maximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaria Administrativa




JARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Maximo Paz