



**COMUNA DE LAS TUNAS**  
 San Roque S/n. Cod. Postal S 3033 – AGA  
 Tel. Fax – 0342 – 4992003  
 Departamento Las Colonias  
 Provincia de Santa Fe

## **ORDENANZA 315 / 2014**

### **VISTO:**

1) La necesidad de legislar sobre loteos y urbanización de zonas rurales y el centro urbano de la localidad de Las Tunas conforme a lo establecido en el artículo 45 de la ley 2439 y;

### **CONSIDERANDO:**

- 1) El proceso de desarrollo y urbanización que se ha experimentado durante los últimos años en algunas áreas y/o zona rural.
- 2) Que a partir de dicho crecimiento, es imprescindible que la Comuna de Las Tunas comience a fijar pautas urbanísticas que regulen y ordenen el mencionado proceso.
- 3) Que es necesario también determinar las medidas mínimas de los lotes y/o parcelas, como así también los anchos de las calles en los loteos que se establezcan en Las Tunas.
- 4) Que es imprescindible fijar pautas respecto del uso del suelo establecido en esta misma normativa, donde se deben determinar actividades no permitidas, que puedan contrarrestar un desarrollo progresivo, lejos de las contaminaciones del medio ambiente, olores nauseabundos, ruidos molestos y emprendimientos industriales, contaminantes a la nueva urbanización que se pretende llevar adelante en determinados sectores de este distrito.
- 5) Que no se debe legislar en forma parcial sino para todos los loteos que se puedan realizar en este distrito, a los fines de garantizar una unidad de económica aceptable donde se posibilite la libre circulación de los habitantes.

Por ello:

**LA COMISION COMUNAL DE LAS TUNAS  
SANCIONA LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA N° 315 / 2014**

**Artículo 1:** Establecese como Distrito de la localidad de Las Tunas los límites establecidos en el plano confeccionado por la Comuna de Las Tunas y de acuerdo a la ordenanza vigente.

**Artículo 2:** Establecese para el Distrito de la localidad de Las Tunas los Capítulos I y II de la presente ordenanza.

**CAPITULO I**

**1 GENERALIDADES**

**1.1. ALCANCES:** Las presentes normas, rigen el ordenamiento del territorio de la localidad de Las Tunas y regulan el uso, la ocupación, la subdivisión, el equipamiento del suelo, la preservación de sus ámbitos arquitectónicos y paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial. Lo precedente, puede considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en las mismas.

**1.2. ÁMBITO DE VIGENCIA:** Estarán sometidos al cumplimiento de estas normas, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualquiera fuere la afectación de sus bienes, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

**CAPÍTULO II**

**CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

**2.1 APLICACIÓN Y ALCANCES- DEFINICIONES:** Las disposiciones de este capítulo son aplicables dentro de los límites del Distrito de la localidad de Las Tunas y alcanza a las propuestas que se relacionan con:

- a) Urbanizaciones: entiéndase por Urbanización a toda subdivisión en lotes menores de media hectárea practicada sobre un terreno y que contempla también parcelas destinadas y arterias de uso público, de acuerdo a la estructura vial del distrito, previsto en este capítulo.
- b) Subdivisiones y parcelamiento: entiéndase por subdivisión al fraccionamiento de terrenos que no contemplan parcelas destinadas a arterias de uso público, según la estructura vial del distrito.
- c) Concesiones: son parcelas circundadas por caminos rurales o avenidas urbanas.
- d) Manzanas: son las parcelas internas de las concesiones, delimitadas por calles.

## **2.2 AMPLIACION DE AREAS URBANAS**

**2.2.1 GENERALIDADES:** Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas, de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción, abastecimiento compatible con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo y la preservación del medio ambiente.

**2.2.3 AMPLIACION EN LA AREA URBANA. REQUISITOS:** A fin de encausar la ampliación de áreas urbanas, la Comuna de Las Tunas autorizará la ampliación de zonas de superficie considerable y parcelas susceptibles de destinarse a desarrollos urbanos, en tanto se ajusten a los siguientes requisitos: Ser aprobada por la Comisión Comunal, y justificarse mediante un estudio que se integre con los siguientes requerimientos:

- a) La aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
- b) La existencia previa con certificado técnico de fuentes de aprovisionamiento de agua potable, en calidad y cantidad apta para satisfacer las necesidades globales de la población total a servir.
- c) La existencia de provisión de energía eléctrica para satisfacer las necesidades de la población total a servir, incluido el alumbrado público.
- d) La factibilidad de dotar al área de los servicios de infraestructura esenciales y de equipamiento comunitario.

- e) La formulación de un plan que defina y justifique la magnitud de la ampliación, la densidad poblacional propuesta, la trama circulatoria propuesta y su conexión a la red existente, la localización y dimensión de los espacios libres y verdes públicos y reservas fiscales.
- f) La apertura y cesión de espacios viarios, alcantarillados y arboestación de conformidad a disposiciones comunales.
- g) La factibilidad de prestación de servicios esenciales y de dotación de los mismos (riego o barrido, recolección de residuos, etc.).
- h) La ejecución previa de los desagües correspondientes a toda la superficie a incorporar, desde la recepción hasta la emisión de las aguas, en similares condiciones a las imperantes en las lindes del terreno antes de la intervención.
- i) La insuficiencia de la oferta de lotes en venta en el distrito, lo que será de discrecional evaluación por la Comisión Comunal.

De ningún modo se ejecutará, sin consulta y aprobación, la modificación de los niveles de las calles o sus prolongaciones.

Todas las obras se materializarán según los requisitos de la Comuna.

Se establecerá restricción de venta, y no se emitirán certificados de libre deuda comunal (aunque no registrasen deudas), a todas las parcelas que no hayan cumplimentado los requisitos arriba indicados.

**2.3 AMPLIACIÓN DE ZONAS PARA USOS ESPECÍFICOS:** La ampliación de zonas de usos específicos deberá responder a necesidad fundada, ser aprobada por la Comisión Comunal, localizarse en sitio apto para la finalidad propuesta y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trata.

## **2.4 SUBDIVISION DEL SUELO**

**2.4.1 SUBDIVISION EN EL AREA URBANA:** Se considera que el área urbana de la localidad de Las Tunas no comprende la totalidad del Distrito, sino el área parcelada afectada al uso urbano.

**2.4.1.1 PARCELAMIENTO:** Solo se podrá subdividir manzanas o macizos sin parcelar o parcialmente parcelados, si están dotados de agua corriente. Las manzanas o macizos sin

parcelar, carentes de agua corriente, se podrán subdividir sólo cuando se asegure la provisión de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua. En todos los casos, se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, alcantarillados y tratamiento de calles, ejecutados de conformidad con lo que establezcan las disposiciones comunales (abovedamiento, alcantarillado, ripiado, etc.), provisión de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria y arborescencia según las disposiciones comunales vigentes. Las obras a que se hace referencia, deberán ser ejecutadas en un plazo máximo de 12 (doce) meses contado desde la fecha de aprobación provisoria del loteo, documentada por la respectiva resolución comunal, pudiendo el loteador solicitar autorización para proceder a la venta de lotes (que conformen como mínimo una manzana), cuando cuenten con las obras de alcantarillado, la pertinente provisión de energía eléctrica domiciliaria y la apertura de calles que circundan la misma. Vencido el plazo máximo establecido para la ejecución de las obras sin que se haya dado cumplimiento a la realización de las mismas, la Comisión Comunal suspenderá la autorización de venta de lotes de la totalidad del parcelamiento. Todas las obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que el efecto determine la autoridad comunal.

En toda modificación de estado parcelario será obligatoria la realización de las cesiones correspondientes a las vías de circulación que permitan la continuidad de la trama circulatoria urbana. Dicha cesión deberá realizarse a título gratuito y se efectuará transferencia de estos espacios al Dominio Público Comunal se efectuará por intermedio de anotación marginal en los títulos de propiedad de los cedentes: lo antedicho regirá sin perjuicio de las cesiones a que pudieran corresponder por aplicación del párrafo 2.5 del presente Capítulo, las que se destinarán a Reserva Fiscal y Espacios Verdes y Libres Públicos.

**2.4.1.1.1 DESAGUE PLUVIAL EN PARCELAMIENTO:** Serán condición primordial las obras de desagües que posibilitan el escurrimiento superficial de aguas pluviales dispuestas en el párrafo 2.4.1.1. Por tal motivo, las ejecutará previamente el titular a cuyo nombre se registra el

parcelamiento. El plano será aprobado condicionalmente por la Comuna, figurando la construcción obligatoria del desagüe como una restricción hasta su aprobación definitiva.

Una vez realizadas dichas obras de drenaje, será levantada la interdicción que impedía la aprobación definitiva para proceder a su elevación a los organismos provinciales correspondientes.

**2.4.1.1.2 INDICADORES URBANISTICOS EN PARCELAMIENTO:** Queda establecido que todo parcelamiento que se autorice, debe tener estipulados los respectivos indicadores urbanísticos sancionados mediante ordenanza.

**2.4.1.2 DIMENSIONES DE PARCELA:**

- a) Las dimensiones mínimas de parcelamiento que se proyecte en el distrito de Las Tunas, deberán tener una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados), con un ancho de mínimo de frente de 10 metros (diez metros).
- b) Las parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública, ser preferentemente de forma rectangular; cuando resulten irregularidades deberán admitir la inscripción de un rectángulo que tenga el 80 % del frente establecido como mínimo y el 64 % de superficie mínima exigida para el distrito.
- c) En el caso de parcelas de esquina y a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considera como parte de ella la vía pública comprendida entre la Línea Comunal de Edificación y las prolongaciones de las Líneas Comunales de las calles concurrentes (superficie del triángulo de ochava).
- d) Cuando por razones de forma del inmueble el parcelamiento propuesto no cumpla con las medidas mínimas establecidas tanto de frente como de superficie, se admitirán tolerancias en menos de acuerdo al porcentaje establecido en el siguiente cuadro:

**FRACCIONAMIENTO PORCENTAJE**

En dos parcelas, cada una 6 %

De tres a cinco parcelas, cada una 4 %

De seis parcelas en adelante, cada una 2%

**2.4.1.3 ANEXIÓN DE PARCELA:** Sólo podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas con el fin de anexarlas a lotes linderos, para lo cual se confeccionará plano de mensura y englobamiento y/o unificación; cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por invasión de linderos materializados por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en las normas referentes a tejido urbano (relación entre volúmenes edificados y el espacio urbano) y normas de habitabilidad.
- c) Separar fracciones para acrecentar otras colindantes o rectificar una inadecuada relación frente-fondo, entendiéndose por tal a la inferior de un tercio (1/3), siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas.
- d) Englobar parcelas para formar otra de mayor superficie aún cuando la resultante no se ajustara a las mínimas requeridas por estas normas, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas.

A los fines de los incisos a), b), c) y d) de la presente, será de aplicación lo establecido en el inciso d) de 2.4.1.2.

**2.4.2 SUBDIVISIONES EN AREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES DEL DISTRITO:** En áreas complementarias y rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas se determinan en la forma establecida por la legislación provincial vigente, así como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural. Prohíbese realizar subdivisiones en áreas complementarias y rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias del uso diario y las industriales que establezcan la zonificación correspondiente.

## 2.5 CESIONES:

a) Al ampliarse áreas y zonas urbanas o incorporarse reservas urbanas los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al fisco comunal las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.

b) En macizos existentes, reservas urbanas y predios rurales, así como en los remanentes de dichos predios afectados al uso urbano, la materialización del uso respectivo deberá dar lugar a la cesión de las superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reserva para la localización de equipamiento comunitario. Las cesiones a que refiere a) y b) se materializarán conforme con el siguiente detalle:

**AREA VERDE RESERVA DE USO PUBLICO:** Establécese que las superficies mínimas a ceder destinadas para áreas verdes y reservas de uso público, serán sumadas ambas de 1000 m<sup>2</sup> cada 10.000 m<sup>2</sup>, y del 10% en fracciones menores a 10.000 m<sup>2</sup>.

La distribución, forma, ubicación y trazas de estas superficies se resolverán de común acuerdo con la Comuna.

Quedarán eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios destinados a actividades deportivo-recreativa.

c) Por razones de interés público y al efecto de corregir una inadecuada situación viaria, la Comuna gestionará la apertura de calles urbanas que afecten la continuidad de la red vial existente, eximiéndose en ese caso la cesión de superficies destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para equipamiento comunitario. La superficie destinada a espacio circulatorio deberá cederse gratuitamente a la Comuna, de conformidad a las disposiciones del presente capítulo.

d) Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del 5 % de la superficie de los mismos con destino a reserva para la localización de equipamientos comunitario e industrial. La distribución, forma, ubicación y trazado de estas superficies se resolverán de común acuerdo con la Comuna.

e) Cuando en subdivisiones parciales de un predio las superficies a ceder en concepto de espacios verdes de uso público y de reserva para equipamiento comunitario resultasen inferiores -aún unificados- a la superficie de la parcela mínima exigidas en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretarse en oportunidad de futuras subdivisiones.

f) Se entenderá por macizo existente a toda unidad territorial rodeada de calles, no designada catastralmente como manzana.

g) La cesión de los espacios viarios, deberá realizarse de acuerdo a la estructura vial prevista en el plano del distrito, de acuerdo a los siguientes puntos:

1) Características:

| Denominación | Definición | Anchos |
|--------------|------------|--------|
|--------------|------------|--------|

|                    |             |          |
|--------------------|-------------|----------|
| Avenidas y Caminos | concesiones | 30,00 m. |
|--------------------|-------------|----------|

|        |          |          |
|--------|----------|----------|
| Calles | manzanas | 17,32 m. |
|--------|----------|----------|

|            |              |          |
|------------|--------------|----------|
| Colectoras | rutas-conces | 10,00 m. |
|------------|--------------|----------|

2) Trazado:

Las avenidas y calles se trazarán tomando como base el plano mencionado y los siguientes recaudos:

- Establecer continuidad con las arterias existentes y con las que deban realizarse, la Comuna establecerá las líneas de referencia.

- Establecer paralelismo con las arterias existentes y a realizarse, siempre y cuando ello no implique el incumplimiento del recaudo anterior.

- Ubicar sus ejes de manera tal que dividan concesiones o manzanas de iguales dimensiones.

En los casos en que estos ejes coincidan con el límite de propiedades, cada vecino deberá donar la parte correspondiente a la mitad del ancho de la arteria, en el momento que se realice la urbanización.

h) En el caso de subdivisiones que no configuren urbanizaciones, se deberán determinar las parcelas destinadas a avenidas, calles y colectoras previstas en el plano, según características,

y trazado establecido en el inciso "f". Deberán mantenerse la reserva de estas arterias, para proceder a su donación cuando el predio sea urbanizado.

Sobre estas parcelas reservadas no podrán construirse edificaciones de ningún tipo. La violación de este precepto autorizará la demolición por parte de la Comuna con cargo al titular del predio, en los términos del artículo 45 de la ley 2439.

La reserva de la parcela deberá constar en el plano de mensura.

i) Es obligación del propietario de toda urbanización, amojonar los límites de las arterias con hierros ángulos 50 x 50 x 5 x 500 mn de largo.

Los límites de los lotes serán materializados con hierros redondos de 10mn de diámetro y 500mn de largo.

**2.6 PLANOS DE VENTA DE PARCELAS:** Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas, provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el número de expediente, la fecha de aprobación comunal, el distrito de zonificación, etc.

### **2.7 PRESENTACION Y APROBACION DE PLANOS DE URBANIZACIÓN Y SUBDIVISIONES:**

Se presentará solicitud con dos copias de planos, certificación de cotas de nivel relacionado al plano de comparación del Instituto Geográfico Militar, planos y memorias descriptivas de las obras necesarias según lo establecido en el presente capítulo y plano delimitando el fondo libre de manzana, espacios no edificables u otras áreas no edificables establecidas para la zona.

Si correspondiese y se hubiesen cumplido todos los requisitos, se otorgará la aprobación provisoria extendida por la Comuna.

Luego de completada la totalidad de requisitos, infraestructuras y la instalación de servicios establecidos para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos, se firmará el plano de mensura correspondiente y se procederá a la habilitación del área o zona originada como consecuencia de la ampliación o reestructuración de áreas urbanas, zonas de usos específicos y/o reservas urbanas, procediéndose a confeccionar el proyecto de Ordenanza por la que se acepta la donación de calles y espacios verdes, quedando expresamente prohibida toda

ejecución de edificaciones con anterioridad a la habilitación del área o zona originada como consecuencia de la ampliación. Sancionada la ordenanza, se adjuntarán copias legalizadas de la misma al expediente de urbanización. Con una copia del plano registrado en la Dirección General de Catastro de la Provincia, se remitirá el expediente a la escribanía del loteador para que –a su exclusivo cargo- proceda:

- a) A la inscripción en el Registro General de la Propiedad de la transferencia de dominio de la superficie destinada a calle, por simple anotación marginal, con las constancias administrativas del caso, conforme lo prevé el Art. 1810 del Código Civil y atento a las normas de procedimiento establecidas por las disposiciones vigentes.
- b) A formalizar la pertinente transferencia de superficies destinadas a espacios verdes. Cómo así también formalizar la constitución de servidumbre sobre ochavas, siempre que correspondiese.
- c) A realizar las pertinentes inscripciones en el Registro General de la Propiedad.
- d) A efectivizar todas las tramitaciones que legalmente correspondan para formalizar la urbanización.

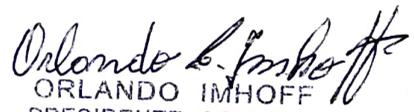
**Artículo 3:** Téngase por norma comunal, publíquese en el local comunal, y en el Boletín Oficial por única vez, y archívese.

Regístrese, comuníquese, archívese.

Dado en la Comuna de Las Tunas, a los 16 días del mes de Septiembre de 2014.

  
**CARINA ALBRECHT**  
Secretaría Adm. Comunal  
Las Tunas (Sta. Fe)



  
**ORLANDO IMHOFF**  
PRESIDENTE COMUNAL  
LAS TUNAS (Sta. Fe)