

Boletín Oficial de Provincia de Santa Fe

Ministerio de Ambiente

Resolución N° 350/2017

Fecha de publicación: 17/08/2017

Establece que las subdivisiones de inmuebles, los loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios deberán someterse a categorización ambiental.

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional"

08 de agosto 2017

VISTO:

El expediente N° 01802-0014114-2 del registro del Sistema de Información de Expediente; y

CONSIDERANDO:

Que por ley N° 13509 se crean los Ministerios de Medio Ambiente y de Infraestructura y Transporte en reemplazo del MASPMA, dividiendo la competencia en lo que a las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización, se refiere;

Que el Artículo 2° 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 Artículo 18° del texto normativo citado en el considerando precedente expresa que "las personas físicas o jurídicas responsables de proyectos, obras o acciones que afecten o sean susceptibles de afectar el ambiente, están obligadas a presentar ante la Secretaría, conforme al Artículo 21°, un estudio e informe de evaluación del impacto ambiental de todas sus etapas"; y el Artículo 19°, 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 a los fines de la Categorización Ambiental establecida en el Artículo 21° de la Ley N° 11.717 y reglamentada en el Capítulo II del Decreto N° 0101/03, y de acuerdo a Anexo II del mencionado Decreto, los servicios de administración loteos se encuentran dentro del estándar 2 -dos- y comprenden para su ejecución diferentes actividades complementarias que se encuentran listadas dentro del Anexo citado precedentemente;

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 de acuerdo al Reglamento Tipo de Loteos y Urbanizaciones que forman parte del Decreto N° 7.317/67 Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano, no se deben prestar aprobación a loteos residenciales fuera del área urbanizada, aislado de la misma y que no presten continuidad de uso y ocupación del suelo;

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 Resolución N° 027/12 del Servicio de Catastro e Información Territorial determina que el trámite de registración definitiva de planos de mensura por los que se materialicen loteos con fines de urbanización, deberán exteriorizar el cumplimiento de la Ley Provincial N° 11.717 por la autoridad de aplicación;

Que el Ministerio de Infraestructura y Transporte de la provincia de Santa Fe, ha dictado la Resolución 0736/16 que modifica lo atinente a los estudios de impacto

hídrico de las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios y los emprendimientos que modifiquen el uso del suelo;

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, conforme a lo establecido en el Capítulo II del Decreto N° 0101/03 y Artículo 2° Inc. "a" de la Ley Provincial N° 11.717 y, que en virtud de ello es necesario proponer una superficie mínima a partir del cual se considera pertinente intervenir;

Que surgen de la evaluación del entorno inmediato de ciertas nuevas urbanizaciones complejidades debido a la interacción de actividades agrícolas existentes con las nuevas urbanizaciones, que deben evaluarse cuidadosamente, para lo cual es indispensable la determinación de la línea agronómica, con su zona de amortiguación, verificando las normas de ordenamiento urbano, a los efectos de lograr su inserción armónica;

Que para la instrumentación se involucran diferentes Direcciones del Ministerio de Medio Ambiente;

Que por Decreto N° 1717/83 se ha aprobado el Reglamento de Clubes de Campo al cual deben remitirse los emprendimientos con la modalidad de club de campo o country cerrado;

Que por Decreto 1872/2017 se aprobaron las instrucciones generales para la realización de Planes de Ordenamiento Urbano en Municipios y Comunas, creándose el "Registro Provincial de Planes de Ordenamiento Territorial";

Que la competencia en la materia surge de lo establecido en la Leyes N° 11.717 y N° 13.509, Orgánica de Ministerios;

POR ELLO:

EL MINISTRO DE MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios 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.-

ARTICULO 2°.- A los efectos de la presente Resolución, 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.-

ARTÍCULO 3°.- 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 según ANEXO V de la presente Resolución, y los planos de mensura y subdivisión aprobados por la autoridad local, exteriorizando el cumplimiento de la ley 11.717 en el plano final de mensura, para su registro en el SCIT.

Se entiende por trama urbana al área compuesta por manzanas sobre las que se están prestando los servicios mínimos: abovedamiento de calles, alumbrado público, red de baja tensión domiciliaria, alcantarillado, recolección de residuos y arbolado.-

ARTÍCULO 4°.- Los casos comprendidos en el Artículo 3° y a partir de los cuales resulten parcelas remanentes, la posterior subdivisión de dicho remanente para loteos con fines de urbanización deberá ser categorizada independientemente de su superficie.-

ARTICULO 5°.- A los efectos de categorizar ambientalmente los nuevos loteos con fines de urbanización, los titulares de los mismos deberán presentar el Formulario "A" que, en carácter de Declaración Jurada, deberá estar acompañado de la información contenida en ANEXO I de la presente resolución y por el Certificado de Zonificación según Ley N° 11730 y el Certificado de Aptitud de Proyecto de Drenajes Urbanos, extendidos por el Ministerio de Infraestructura y Transporte de la Provincia de Santa Fe.-

Toda la documentación a presentar ante el Ministerio de Medio Ambiente debe estar firmada por el titular de la

actividad, o por quien éste designe formalmente a tal efecto, cuyas firmas deben estar certificadas por autoridad competente, como así también las fotocopias que presentaren. El Ministerio de Medio Ambiente podrá requerir información adicional en los casos que considere necesario o dar intervención a las áreas que considere pertinentes, para la solicitud de información o intervención en los casos que corresponda.

A los efectos de la Categorización Ambiental se aplicará la Fórmula de Categorización establecida en el ANEXO II de la presente Resolución.-

ARTÍCULO 6º.- La Categoría 1(un) 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. Aquellos loteos que hayan sido categorizados como Categoría 1 (uno), deberán presentar la Declaración Ambiental de acuerdo con el modelo del ANEXO V, y los planos de mensura y subdivisión aprobados por la autoridad local, exteriorizando el cumplimiento de la ley 11.717 en el plano final de mensura para su registro en el SCIT.-

ARTICULO 7º.- Aquellos emprendimientos que resulten Categoría 2 (dos) o de "Mediano Impacto Ambiental", deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental, el cual debe contemplar lo especificado en el ANEXO III del Decreto N° 0101/03 y el cumplimiento, como mínimo, de lo establecido en el ANEXO III del presente decisorio.-

ARTÍCULO 8º.- A los fines de obtener la Aprobación del Estudio de Impacto Ambiental de las subdivisiones de inmuebles o loteo con fin de urbanización simple o los conjuntos inmobiliarios el proponente deberá presentar el plano de mensura en el cual se hayan aplicado las obras (alcantarillas, canales, retardadores, etc.) aprobados en el Certificado de Aptitud de Proyecto de Drenajes Urbanos, y en el que se destaque el número de expediente del MIT, junto a todas las demás indicaciones que exterioricen el cumplimiento de la Ley 11.717 a los fines de su registración en el SCIT.-

ARTÍCULO 9º.- Las Comunas o Municipios que no dispongan de Planes Estructurales de Desarrollo Urbano (Planes Reguladores) o Planes de Ordenamiento Territorial, registrados en la Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas, deberán seguir los lineamientos básicos establecidos en el ANEXO IV que forma parte de

la presente Resolución, hasta tanto cumplan lo establecido por el Decreto 1872/17.-

ARTICULO 10º.- Los Municipios y Comunas que propongan cambios de sus Planes Estructurales de Desarrollo Urbano (Planes Reguladores) o Planes de Ordenamiento Territorial o cambios de Uso de Suelo, deberán cumplir con el Decreto 1872/2017.

En los casos que la complejidad lo amerite el proyecto se podrá poner en consulta para su análisis al Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial de acuerdo a lo previsto en el Decreto N° 0638/14, y Decreto N° 5605/16, en cuyo caso su opinión será vinculante.-

ARTÍCULO 11º.- Todo proyecto de subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios que se localicen en distritos que no se encuadran con establecido en los artículos 9 y 10 no podrán continuar con el trámite de evaluación.-

ARTÍCULO 12º.- Para aquellos casos de regularización dominial u ordenamiento

territorial de asentamientos y urbanizaciones irregulares, preexistentes y consolidadas, la autoridad local deberá presentar ante el Ministerio de Medio Ambiente un Plan de Gestión Ambiental (PGA) a implementar, de acuerdo a los contenidos mínimos del ANEXO III de la presente, junto con los planos de mensura y subdivisión, para su correspondiente evaluación, a fin de exteriorizar el cumplimiento de la ley 11.717 en el plano final de mensura, para su registro en el SCIT.-

ARTICULO 13º.- A los fines de la presente Resolución 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.-

ARTICULO 14º.- La extensión de los espacios verdes de uso público, definidos en el ARTÍCULO 12º, será de un 10% como mínimo de la superficie total loteada una vez descontadas las áreas destinadas exclusivamente a calles y avenidas, para aquellos emprendimientos que superen en su superficie los 10.000 m2.

Este espacio debe ser calculado aparte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento

comunitario, o espacios para retardadores de excedentes hídricos, como caso excepcional podrán incorporarse las áreas centrales de avenidas o bulevares que tengan un ancho mínimo de 5 metros de cobertura vegetal.

En el caso particular que existieran edificios en altura, el espacio verde deberá garantizar un promedio de 10 m2 por habitante.-

ARTICULO 15º.- Para Comunas o Municipios que dispongan de Planes Estructurales de Desarrollo Urbano (Planes Reguladores) o Planes de Ordenamiento Territorial, registrados en la Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas del Ministerio de Gobierno y Reforma del Estado, el mismo será considerando en la evaluación ambiental.-

ARTICULO 16º.- Los loteos adyacentes a rutas, 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.

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.

En los incisos a, b, c y d será la autoridad de aplicación de cada caso particular la que podrá evaluar y modificar dichas distancias, debiendo ser informado al Ministerio de Medio Ambiente mediante instrumento legal correspondiente.-

ARTICULO 17º.- 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 (EslA) 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.

La autoridad local podrá controlar la ejecución de las obras básicas por sí ó mediante terceros a través de profesionales debidamente inscriptos en los Colegios Profesionales que correspondan. El MMA se reserva para si la potestad de auditar la ejecución de las obras citadas.

El CAA se emitirá por única vez a los fines de dar por concluido el trámite administrativo de evaluación del estudio de impacto ambiental.-

ARTÍCULO 18º.- Comuníquese la presente a los Municipios y Comunas, la Empresa Provincial de Energía y al Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, a los fines de poner en conocimiento sobre los requerimientos y procedimientos de aprobación relacionados a loteos con fines urbanísticos.

Forman parte de la presente resolución los siguientes anexos:

ANEXO I.- Documentación para la categorización ambiental.

ANEXO II.- FORMULA de CATEGORIZACION para Subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios.

ANEXO III.- Contenidos Mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental.

ANEXO IV.- Directrices Tipo de Loteos y Urbanizaciones para Comunas y Municipios de la provincia de Santa Fe.

ANEXO V.- Declaración Ambiental.

ANEXO VI.- Flujograma de Urbanizaciones.-

ARTICULO 19º.- Deróguese la Resolución N° 292/13 del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente.-

ARTÍCULO 20°.- Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.-

Ing. JACINTO R. SPERANZA
Ministro de Medio Ambiente

ANEXO I

DOCUMENTACION A PRESENTAR PARA OBTENER LA CATEGORIZACION AMBIENTAL.

Solicitud de Categoría Ambiental según Resolución N°

Requisitos formales de la presentación

1.- Nota dirigida al Ministro de Medio Ambiente

a) Solicitud de Categoría Ambiental para el proyecto de subdivisión y urbanización

b) Objeto de la subdivisión (urbanización residencial – área de servicios, comercio o subsidiarias a urbano, urbanización industrial, otros)

c) Firma del proponente

2.- Categorización Ambiental

a) Conformidad de Uso de Suelo, otorgado por autoridad local el que deberá precisar la ubicación y el objeto de la mensura y subdivisión, acompañado de la normativa local en materia de Ordenamiento Territorial que aplique al proyecto, con la cartografía correspondiente indicando la superficie total urbana y suburbana del distrito. Para aquellas comunas o municipios que no dispongan de planes estructurales de desarrollo urbano (Planes Reguladores) o Planes de Ordenamiento Territorial, registrados en la Secretaría de Regiones y Comunas, deberán, seguir los lineamientos básicos establecidos por el Decreto N° 7317/67 y sus normas complementarias o la información que como Anexo VI forma parte de la presente resolución .-

b) 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.

c) 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 sanitario 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.

d) 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.

e) 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.

f) Ordenanza de regulación de la aplicación de Fitosanitarios en la jurisdicción en la que se desarrolla el proyecto.

g) Anteproyecto del plano de mensura visado por la autoridad local.

ANEXO II

FORMULA DE CATEGORIZACION

Subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios.

FC: $L + H + D + S$

FC: Fórmula de Categorización.

L: Localización.

H: Riesgo Hídrico

S: Servicios.

D: Dimensiones.

L: LOCALIZACION.

Zona Urbana 0

Zona Suburbana loteada 1

Zona Suburbana Mayor Área 2

Zona Rural lindero planta urbana 5

Zona Rural no lindera 10

Zona Lindera a industria 20

Área de Reserva Natural Protegida 25

H: RIESGO HÍDRICO

Zona I 25

Zona II 10

Zona III 0

S: SERVICIOS.

Factibilidad de todos los servicios 0

Sin recolección de RSU 4

Sin factibilidad Cloacal por red 6

Sin factibilidad Gas 2

Sin factibilidad EPE 10

Sin factibilidad agua potable por red 8

D: DIMENSIONAMIENTO.

(porcentaje respecto a superficie área urbana actual)

Menor o igual al 10% 0

Entre 11 y 50% 10

Superior a 50% 20

ESCALAS DE VALORES FORMULA DE CATEGORIZACION

FC: igual o menor a 11 CATEGORIA 1 debe presentar Declaración Jurada Ambiental Anexo V.

FC: mayor A 11 y menor a 25 CATEGORIA 2 debe presentar estudio de Impacto Ambiental Anexo 3.

FC: mayor o igual a 25 NO URBANIZABLE

ANEXO III

REQUERIMIENTOS MINIMOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Los Estudios de Impacto Ambiental de las urbanizaciones deben desarrollar al menos los siguientes ítems.

1.- RESUMEN EJECUTIVO. Descripción del proyecto.

2.- UBICACIÓN. Localización, con su georeferenciación. En un plano / imagen satelital, a escala donde se pueda estudiar la inserción de la nueva urbanización en su medio ambiente.

Indicar las vías de ingreso.

3.- DELIMITACIÓN DEL AREA DEL PROYECTO:

Descripción del entorno (de acuerdo al punto 2), según:

-Delimitación del área de influencia directa (cercana) de la urbanización

-Delimitación del área de indirecta.

4.- IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS – RIESGOS AMBIENTALES

a.- Del medio circundante a la urbanización. Externalidades de actividades industriales, de servicios, agropecuarias, susceptibles de afectación a la urbanización como cercanías a plantas de tratamiento de efluentes, actividades pecuarias, cría de ganado (bovino, porcino), aves de corral, externalidades por la proximidad de rutas, ferrocarriles, aeropuertos, actividades agrícolas, vertederos de RSU, etc.

b.- De la urbanización al medio circundante. Impactos positivos y negativos que se producen a partir de la nueva urbanización como: oferta de nuevas viviendas, aspectos socioeconómicos, accesibilidad vial al ingreso/egreso a la urbanización, incremento en el tráfico vehicular, afectación a los medios físicos (agua, suelo y aire), o uso de recursos naturales, uso de aguas subterráneas, destino de efluentes cloacales.

c.- Afectación a áreas naturales protegidas como riberas, crestas de barrancas, etc.

d.- Afectación a los: Aspectos Bióticos. Cobertura vegetal. Fauna.

e.- Servidumbres de paso de electroductos, gas, etc.

5.- VALORIZACIÓN DE LOS IMPACTOS. METODOLOGIAS. Valorar todos los impactos incluyendo los del punto 4.

Breve descripción de los Criterios de valorización de impactos ambientales. Etapas de desarrollo del estudio de impacto ambiental.-

6.- DATOS DE BASE.

a.- Presentación de la "rosa de los vientos" predominantes

b.- Análisis representativo de la calidad de agua para consumo humano, referenciado al Anexo A de la Ley N° 11.220.

c.- Análisis de calidad de aire, en el caso proximidad a actividades industriales, actividades de servicios o agropecuarias, referenciado a la Resolución 201/04. En cuanto a las externalidades de actividades de cría de ganado, plantas de tratamiento de efluentes cloacales presentar: estudio de olores.-

Estudio de ruido, para la proximidad de aeropuertos rutas, entre otros.

d.- Relevamiento de la flora, fauna y recursos abióticos.

e.- Relevamiento de patrimonio arqueológico y paleontológico, de corresponder.

f.- Necesidad de relocalización de población.-

g.- Declaración de existencia de pasivos ambientales o sitios contaminados. Para el caso que en el inmueble hayan existido actividades que manipularan sustancias peligrosas.

e.- Según punto g. Plan de remediación.

7.- PLAN DE GESTIÓN – MEDIDAS PREVENTIVAS / CORRECTIVAS.

Descripción de obras, infraestructura, acciones que mitiguen los impactos identificados y factores ambientales identificados en el punto 4.

Además:

a.- Gestión de recolección de RSU.

b.- Servicios básicos de saneamiento agua y cloaca.

c.- Servicio de energía eléctrica, gas.

d.- Plan arbóreo.

e.- Descripción de los espacios verdes para su uso de recreación. Plazas.

f.- Mantenimientos de la funcionalidad de los retardadores y obras de saneamiento hídrico.

g.- Monitoreo de indicadores sobre los medios físicos, en caso de corresponder.

h.- Implementación de programas de mejoramiento / sustentabilidad ambiental, como recolección diferenciada de RSU, restos de poda o inertes, uso de energías alternativas, etc.

8.- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE PLANO DE MENSURA.

Con las condiciones para su registración definitiva en el SCIT en cumplimiento de la Resolución 027/14 del SCIT.

En caso de ser barrios cerrados, el plano de mensura deberá contener las características de conjunto inmobiliario según el Código Civil y Comercial.

9.- NORMATIVA A CUMPLIR.

Ley N° 11.717, Decreto N° 0101/03, Decreto N° 7317/67 y su Anexo Reglamento Tipo de Loteos y

Urbanizaciones, Ley N° 11.730, Ley N° 11.273, Resolución N° 027/12 del SCIT.

9.- DOCUMENTACIÓN A ANEXAR.

a.- Estudio de Impacto Hídrico

Cumplimiento de las condiciones establecidas por el Ministerio de Infraestructura y Transporte – Resolución 736/16, o la que en el futuro la remplace, presentación del:

Certificado de Aptitud de Proyecto de Drenajes Urbanos – Etapa segunda. Presentación de plano donde se indiquen la ubicación de los retardadores hídricos y sus cortes longitudinal y transversal.

b.- Visado en el plano de mensura por parte de la autoridad local y de las dependencias provinciales y/o nacionales, según corresponda.

c.- Plan Arbóreo de la urbanización, rubricado por profesional habilitado según Ley N° 9004/82 o la que en el futuro la reemplace.

ANEXO IV

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

Art. 1°.- AREA 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.

Art. 2°.- LOTEJO 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 LOTEJO: 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, ya sea por extensión de la red existente, o bien, proveniente de agua subterránea con calidad de acuerdo al agua de bebida según Anexo A de la Ley 11.220, e instalaciones aprobadas por el prestador, auditado por el ENRESS.

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: 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.

Art. 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 las 2 Ha., deberá ceder la superficie establecida en el artículo anterior.

Art. 8°.- APTITUD DE LOS ESPACIOS VERDES: 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.

Art. 9°.- LOTEOS ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, RÍOS, 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.

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. 10°.- 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 Regulador.

Art. 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.

Art. 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 modalidad de "club de campo", Decreto 1717/83

c.- Loteo para quintas

d.- Loteo para industrias o actividades de servicios.

Los que se describen a continuación:

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

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

d.- LOTEOS 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. 13°.- DIMENSIONES DE LOTES RESIDENCIALES EN EL AREA 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. 14°.- DIMENSIONES DE LOTES para CLUB DE CAMPO. Deberán cumplimentarse los requisitos del Decreto N° 1717/83.

Art. 15°.- DIMENSION DE LOS LOTES PARA QUINTAS: Para los loteos para quintas, las parcelas deberán tener una superficie mínima de 10.000 m², con un frente mínimo de 50 m. Esta medida podrá variar de acuerdo a lo que establezcan los organismos provinciales responsables.

Art. 16°.- 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. 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 y construcción del correspondiente cordón cuneta
- b.- alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria,
- c.- Red de distribución de agua potable, (si existiese servicio en la localidad). En caso contrario y para loteos mayores a 100 lotes deberá tener distribución y potabilización centralizada.

d.- Red interna de conexión de efluentes cloacales y a colectora cloacal. En caso que la localidad no disponga de sistema de tratamiento y para loteos mayores a 100 lotes, deberá proveerse de un sistema centralizado de tratamiento de efluentes cloacales. Para pequeños loteos se podrá autorizar el tratamiento por sistema individual.

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. 19°.- 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 las demás obligaciones o trámites que correspondan a los propietarios o locadores con otros niveles de la administración.

Art. 20°.- EXIGENCIA PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS DE LOTEOS.

a) Pedido de autorización: Se solicitará 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 del inmueble extendido por escribano público.

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

2.1) 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.

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

2.3) Planos y memorias descriptas de las obras establecidas en el Artículo 16° y cronograma de las mismas.

Art. 21°.- 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. 22°.- 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. 23°.- 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.

b) Aprobación definitiva. Se otorgará cuando las obras de mejoras incluídas 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.

Art. 24°.- PUBLICIDAD DE LA VENTA y ESCRITURACION: en esta materia se deberá cumplimentar lo establecido en el Decreto 4109/16 o la norma que en el futuro la reemplace.

ANEXO V

DECLARACION AMBIENTAL

Para aquellos emprendimientos que hayan sido categorizados como Categoría 1.

DECLARACION AMBIENTAL

Categoría 1

Al Sr. Ministro de Medio Ambiente

Quien suscribe (proponente o apoderado) ; DNI N° , en su carácter de desarrollar inmobiliario (titular o representante del proyecto) , con domicilio (real o legal según se trate de personas físicas o jurídicas) y constituyéndolo a los efectos legales (domicilio especial en la Provincia de Santa Fe) , ante esta Autoridad de Aplicación presenta y manifiesta que las actividades declaradas en expediente N° _____ observan la Ley Provincial N° 11717, su Decreto Reglamentario y normas complementarias.

En caso que surgieren obligaciones en el proceso de categorización, _____ la _____ Firma _____ se compromete a ejecutar las siguientes obras y/o mejoras:

- 1
- 2
- 3.

Asimismo, se compromete a notificar a esa Autoridad de Aplicación de los cambios o modificaciones que se susciten en cualquiera de los componentes del proyecto. La presente reviste carácter de Declaración Jurada.

Nota: Los Anexos pueden consultarse en el Ministerio de Medio Ambiente – Patricio Cullen 6161.

S/C 20263Ag. 17 Ag. 22

Este boletín de novedades normativas sólo incluye las normas publicadas en el Boletín Oficial de la Nación, en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y en los Boletines Oficiales de las provincias de Buenos Aires, Chubut, Córdoba, Entre Ríos, Mendoza, Misiones, Neuquén, Río Negro, Salta, San Luis, Santa Cruz, Santa Fe y Tierra del Fuego.

Este boletín contiene información de interés general. No constituye una opinión legal sobre asuntos específicos. En caso de ser necesario, deberá procurarse asesoramiento legal especializado.

CONTACTO

Francisco A. Macías
Socio
fam@marval.com

Leonardo G. Rodriguez
Socio
lgr@marval.com

Gabriel A. Fortuna
Asociado
gaf@marval.com

Jimena Montoya
Asociado
jmo@marval.com

Av. Leandro N. Alem 882

1001 Buenos Aires, Argentina

Tel: (54-11) 4310-0100