

**ORDENANZA 2910/2021**

**VISTO:**

El mensaje N° 008/2020 enviado por el DEM y reimpulsado por el Honorable Concejo Municipal en el año 2021 y,

**CONSIDERANDO:**

La presentación efectuada por la firma Dosar S.A., representada por los señores Oscar Sergio Armando, Daniel Omar Armando y Julio Armando Armando, propietarios del lote identificado con el Número Partida 01-05-00-001855/0040, para generar la urbanización del mismo.

Que, en la presentación mencionada en el Visto, solicitan la visación previa de Mensura Parcial, Urbanización y Loteo, del plano confeccionado por el Agrimensor Juan Luis Recalde ICOPA 1-0017.

Que, ya se cuenta con el otorgamiento del "Uso Conforme del Suelo" bajo ordenanza N° 2590/2017.

Que, además poseen el certificado de conformidad de estudio de factibilidad hídrica, como así también el certificado de aprobación del estudio de impacto ambiental emitidos por la municipalidad de Tostado.

Que, se cuenta con la factibilidad de extensión de la red del servicio de agua potable para proveer a dicho emprendimiento por parte de la Cooperativa de provisión de agua potable, vivienda y servicios asistenciales de Tostado limitada.

Que, también se cuenta con el certificado factibilidad técnica de prestación de servicios por parte de la municipalidad de Tostado, recolección de residuos sólidos urbanos, alumbrado público y mantenimiento de calzadas.

Que, lo propuesto por los solicitantes, se encuentra en el Art. 12. Inciso a) del "Reglamento tipo de loteos y urbanizaciones para Comunas y Municipalidades de la provincia de Santa Fe".

Qué, asimismo, corresponde fijar pautas específicas con el objetivo de propiciar un crecimiento armónico del lugar y evitar inconvenientes futuros por falta de legislación en cuanto a uso de suelo, edificación, incorporación de servicios, etc.

**POR TODO ELLO:** el Honorable Concejo Municipal de la ciudad de Tostado, en uso de las facultades que le son propias por mandato de Ley Provincial 2756, sanciona con fuerza de:

**ORDENANZA:**

**ARTICULO 1°)-** Apruébese el proyecto de "Mensura Parcial, Urbanización y Loteo", del lote identificado con el numero partida 01-05-00-001855/0040, presentado por Dosar S.A, según plano confeccionado por el Agrimensor Juan Luis Recalde ICOPA 1-0017.

**ARTICULO 2°)-** Determinar para ese loteo particular, los siguientes usos y destinos, normas de edificación y demás disposiciones que se detallan en el presente artículo.

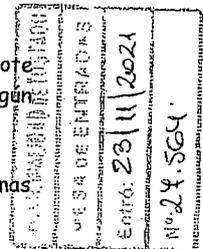
a. **USOS Y DESTINOS:** Los propietarios deberán asegurar mediante las construcciones, el carácter residencial del sector, no pudiendo establecerse emprendimientos industriales o de servicios mecánicos, gomerasías o similares.

1

CAROLINA CAROTT  
SECRETARIA  
Honorable Concejo Municipal  
Ciudad de Tostado



MIGUEL A. ROSALES  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Municipal  
Ciudad de Tostado



Registrado bajo N° 2910/2021 del libro correspondiente a esta Municipalidad

En todo lote construido o no, estará prohibido el mantenimiento o cría de animales, aves, insectos, etc., de cualquier índole, en forma masiva. Estará prohibido el acopio de chatarras, campamento de ladrillos, acopio o depósitos de implementos agrícolas, camiones o vehículos de gran porte, tráiler o acoplados.

No podrá destinarse a cultivos masivos, salvo la pequeña huerta familiar. Estará prohibida la extracción de tierra, el acopio de leña, salvo en pequeñas cantidades para consumo familiar, la instalación de silos, viveros, camping o carpas. En definitiva, el único uso permitido, exclusivo, individual y del conjunto, es la construcción de viviendas residenciales, hotelería, servicios turísticos o comercios que integran un conjunto urbanístico y paisajístico conforme al sector.

**b. NORMAS DE EDIFICACION:** Toda obra a realizar dentro del lote, será edificada dentro del área denominada "SUPERFICIE EDIFICABLE", la que será la superficie interna del lote que resulta de restar a la totalidad del mismo, todas las superficies restringidas por las líneas de edificación de frente y laterales.

**b1). SUPERFICIE A EDIFICAR:** La edificación no podrá cubrir una superficie menor a 45m<sup>2</sup> ni mayor que el 60% de la superficie del lote considerada como "SUPERFICIE EDIFICABLE", por cada planta, computándose a los efectos de este cálculo de proyección sobre el terreno de la superficie cubierta o semicubierta. No se computará la superficie de pileta de natación que pudiere construirse. En caso de unión de lotes por un mismo propietario, estas superficies se computaran de igual forma respecto del total de la superficie de los lotes. El carácter de uso de construcción será solamente el destinado a vivienda unifamiliar, permitiéndose únicamente la construcción de una vivienda por lote. No se permitirán las construcciones destinadas a criaderos de animales.

**b2). EDIFICACIÓN:** No podrán realizarse cambios considerables del nivel de suelo existente, solo los lógicos acordes al nivel de la obra. No podrán edificarse dentro del lote, elementos que superen los 10 (diez) metros de altura, incluyendo antenas de radio y TV. Chimeneas y conductos de ventilación, los cuales tendrán un tratamiento y diseño acorde con la edificación restante. Para los fines descriptos anteriormente se considerara como nivel 10,00 (diez), el nivel general del lote.

**b3). ESTILOS:** Todos los aspectos de la edificación están permitidos, respondiendo a sus materiales, las cubiertas de techo, podrán ser planos o tener pendientes, solo en los casos de pendientes se pretenderá que las mismas tengan un tratamiento de terminación (tejas, cerámicas, pizarra, chapas, etc.), acorde al resto de la obra, tratándose a la misma superficie como fachada.

**b4). LINEAS DE EDIFICACIÓN: DE FRENTE:** Surgirá de trasladar una línea paralela a línea municipal, a los 2 (dos) metros a partir de la misma y por todo el ancho del terreno, deberá respetarse la franja de terreno comprendido entre ambas líneas como área libre o no edificable. **DE FONDO.** Corresponderá al fondo del terreno. **LATERALES:** Surgirán de trasladar una línea paralela a la línea medianera lateral, a 1 (un) metro a partir de la misma y por todo el largo del lote, deberá respetarse la franja de terreno comprendida entre ambas líneas como área libre no edificable.

**b5). DISPOSICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN:** Todo referente a planos, documentación y edificación no reglamentado en la presente, se registrará por la Ordenanza N°

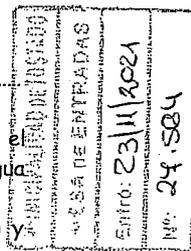
**ARTICULO 3°)- EXIGENCIAS AL LOTEADOR:** El Municipio exigirá al loteador, el abovedamiento de calles, alumbrado público, red de baja tensión domiciliaria, red de agua potable, la que el frentista deberá afrontar con el costo de conexión.

También el municipio exigirá al loteador la nivelación para desagües, alcantarillas, zanjeo y forestación. El loteador deberá mantener en perfecto estado de limpieza y cortes de yuyos en los terrenos baldíos y espacios verdes que aun sean de su propiedad.

CAROLINA CARROTTI  
SECRETARIA  
Honorable Concejo Municipal  
Ciudad de Tostado



MIGUEL A. ROSALES  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Municipal  
Ciudad de Tostado



**ARTÍCULO 4°)** El presente loteo, se incorpora al ejido urbano de la ciudad y por el plazo de 7 años, los presentantes, estarán bajo un régimen especial y total de eximición de Tasa General de Inmuebles desde la presentación parcial de la donación de calles de la o las manzanas correspondientes al proyecto de "Mensura parcial, Urbanización y Loteo", del lote identificado con el número de partida 01-05-00-001855/0040.

- a. **VENTA DE LOTES:** por cada venta de lotes, el vendedor tendrá la obligación de comunicar al Municipio, quien exigirá al comprador, la presentación de la escritura correspondiente para el registro catastral y la emisión del certificado correspondiente a la tasa General de Inmueble, la que se cobrará a partir de la fecha de la venta.
- b. **PAGO TASA GENERAL DE INMUEBLE:** el nuevo propietario del lote abonará la Tasa General de Inmueble, a partir de la denuncia de venta o alta de certificado del propietario original, según la categoría que corresponda a la Ordenanza N° 948/96.
- c. **LOTES NO VENDIDOS:** concluido los 7 (siete) años de eximición impositiva, los lotes no vendidos, serán incorporados automáticamente a la zona y categoría correspondiente, debiendo el loteador abonar el 50% (cincuenta por ciento) de la Tasa General de Inmueble por el período de 3 años posteriores, ya que el loteador está obligado a realizar las mejoras y mantenimiento de los lotes no requiriendo de los servicios municipales y continuar con las obligaciones estipulado en el Art. 3°) de la presente ordenanza.

**ARTICULO 5°)-** Lo estipulado en los artículos 2°, 4° y 6° de la presente, serán transcritos en las correspondientes escrituras traslativas de dominio a los efectos de una aceptación por parte de los compradores de las autorizaciones y prohibiciones en lo referente a destino, uso de suelo y edificación.

El texto en la escritura quedará transcrito de la siguiente forma:

"CORRESPONDE AL PROPIETARIO DEL LOTE N°..... identificado con el número de partida 01-05-00-001855/0040 EL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA N° 2910/2021.

.....**ARTICULO 2°)-** Determinar para ese loteo particular, los siguientes usos y destinos, normas de edificación y demás disposiciones que se detallan en el presente artículo.

- a. **USOS Y DESTINOS:** Los propietarios deberán asegurar mediante las construcciones, el carácter residencial del sector, no pudiendo establecerse emprendimientos industriales o de servicios mecánicos, gomerías o similares.

En todo lote construido o no, estará prohibido el mantenimiento o cría de animales, aves, insectos, etc., de cualquier índole, en forma masiva. Estará prohibido el acopio de chatarras, campamento de ladrillos, acopio o depósitos de implementos agrícolas, camiones o vehículos de gran porte, tráiler o acoplados.

No podrá destinarse a cultivos masivos, salvo la pequeña huerta familiar. Estará prohibida la extracción de tierra, el acopio de leña, salvo en pequeñas cantidades para consumo familiar, la instalación de silos, viveros, camping o carpas. En definitiva, el único uso permitido, exclusivo, individual y del conjunto, es la construcción de viviendas residenciales, hotelería, servicios turísticos o comercios que integran un conjunto urbanístico y paisajístico conforme al sector.

- b. **NORMAS DE EDIFICACION:** Toda obra a realizar dentro del lote, será edificada dentro del área denominada "SUPERFICIE EDIFICABLE", la que será la superficie interna del lote que resulta de restar a la totalidad del mismo, todas las superficies restringidas por las líneas de edificación de frente y laterales.

- b1). **SUPERFICIE A EDIFICAR:** La edificación no podrá cubrir una superficie menor a 45m<sup>2</sup> ni mayor que el 60% de la superficie del lote considerada como "SUPERFICIE EDIFICABLE", por cada planta computándose a los efectos de este cálculo de

FERNANDO JOSE ROTELA  
SECRETARIO DE GOBIERNO  
Municipalidad de Tostado

ENRIQUE ALFREDO MUALEM  
INTENDENTE MUNICIPAL  
CIUDAD DE TOSTADO

TOSTADO (3060) - TE: 03491-470350  
e-mail: concejotostado@hotmail.com  
Prov. Santa Fe

Registrado bajo N° 2910/2021 del libro correspondiente a esta Municipalidad

- proyección sobre el terreno de la superficie cubierta o semicubierta. No se computará la superficie de pileta de natación que pudiere construirse. En caso de unión de lotes por un mismo propietario, estas superficies se computarán de igual forma respecto del total de la superficie de los lotes. El carácter de uso de construcción será solamente el destinado a vivienda unifamiliar, permitiéndose únicamente la construcción de una vivienda por lote. No se permitirán las construcciones destinadas a criaderos de animales.
- b2). **EDIFICACIÓN:** No podrán realizarse cambios considerables del nivel de suelo existente, solo los lógicos acordes al nivel de la obra. No podrán edificarse dentro del lote, elementos que superen los 10 (diez) metros de altura, incluyendo antenas de radio y TV. Chimeneas y conductos de ventilación, los cuales tendrán un tratamiento y diseño acorde con la edificación restante. Para los fines descriptos anteriormente se considerará como nivel 10,00 (diez), el nivel general del lote.
- b3). **ESTILOS:** Todos los aspectos de la edificación están permitidos, respondiendo a sus materiales, las cubiertas de techo, podrán ser planos o tener pendientes, solo en los casos de pendientes se pretenderá que las mismas tengan un tratamiento de terminación (tejas, cerámicas, pizarra, chapas, etc.), acorde al resto de la obra, tratándose a la misma superficie como fachada.
- b4). **LINEAS DE EDIFICACIÓN: DE FRENTE:** Surgirá de trasladar una línea paralela a línea municipal, a los 2 (dos) metros a partir de la misma y por todo el ancho del terreno, deberá respetarse la franja de terreno comprendido entre ambas líneas como área libre o no edificable. **DE FONDO.** Corresponderá al fondo del terreno. **LATERALES:** Surgirán de trasladar una línea paralela a la línea medianera lateral, a 1 (un) metro a partir de la misma y por todo el largo del lote, deberá respetarse la franja de terreno comprendida entre ambas líneas como área libre no edificable.
- b5). **DISPOSICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN:** Todo referente a planos, documentación y edificación no reglamentado en la presente, se registrará por la Ordenanza N° 2910/2021.

.....ARTÍCULO 4°) El presente loteo, se incorpora al ejido urbano de la ciudad y por el plazo de 7 años, los presentantes, estarán bajo un régimen especial y, total de eximición de Tasa General de Inmuebles desde la presentación parcial de la donación de calles de la o las manzanas correspondientes al proyecto de "Mensura parcial, Urbanización y Loteo", del lote identificado con el número de partida 01-05-00-001855/0040.

- a. **VENTA DE LOTES:** por cada venta de lotes, el vendedor tendrá la obligación de comunicar al Municipio, quien exigirá al comprador, la presentación de la escritura correspondiente para el registro catastral y la emisión del certificado correspondiente a la tasa General de Inmueble, la que se cobrará a partir de la fecha de la venta.
- b. **PAGO TASA GENERAL DE INMUEBLE:** el nuevo propietario del lote abonará la Tasa General de Inmueble, a partir de la denuncia de venta o alta de certificado del propietario original, según la categoría que corresponda a la Ordenanza N° 948/96.
- c. **LOTES NO VENDIDOS:** concluido los 7 (siete) años de eximición impositiva, los lotes no vendidos, serán incorporados automáticamente a la zona y categoría correspondiente, debiendo el loteador abonar el 50% (cincuenta por ciento) de la Tasa General de Inmueble por el período de 3 años posteriores, ya que el loteador está obligado a realizar las mejoras y mantenimiento de los lotes no requiriendo de los servicios municipales y continuar con las obligaciones estipulado en el Art. 3°) de la presente ordenanza.

.....ARTICULO 6°)- El comprador no podrá alterar los desagües pluviales existente en el loteo y la o las alcantarillas de acceso al lote, se realizaron conforme a medidas y detalles constructivos, entregados oportunamente.

CAROLINA CAROTTI  
SECRETARIA  
Honorable Concejo Municipal



MICHAEL A. ROSALES  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Municipal  
Ciudad de Tostado

MUNICIPALIDAD DE TOSTADO  
REGISTRO DE ENTRADAS  
Fecha: 23/11/2021  
N°: 27-564



Registrado bajo N° 2910/2021 del libro correspondiente a esta Municipalidad

**ARTICULO 6°)-** El comprador no podrá alterar los desagües pluviales existente en el loteo y la o las alcantarillas de acceso al lote, se realizaron conforme a medidas y detalles constructivos, entregados oportunamente.

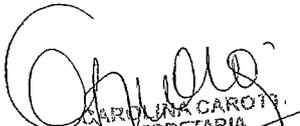
**ARTICULO 7°)-** Para que se mantenga el régimen especial y total de eximición descrito en el Artículo 4 de la presente Ordenanza, se establece un tiempo máximo de 24 meses a partir de la promulgación de la misma, para que el loteador ( DOSAR S.A.) inicie las tareas de apertura de calles y tendido y/prestación de servicios esenciales (agua potable y energía eléctrica), los cuales deberán ser certificados por el municipio. En el caso de que en ese lapso de tiempo no se iniciaren las tareas señaladas precedentemente, el loteador perderá todo derecho establecido en el Art. 4. Este

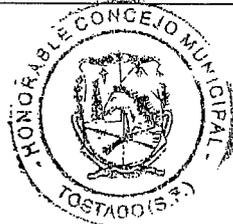
**ARTÍCULO 8°)-** El loteador deberá comunicar al Concejo Municipal toda nueva obra que decidiera realizar, en el marco del loteo parcial que pretenda llevar adelante, comunicando la cantidad de manzanas que incluirá y la cantidad de lotes que dispondrá

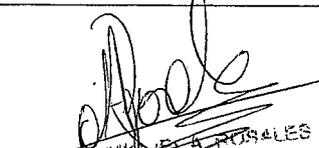
**ARTÍCULO 9°)-** De Forma.

**ARTICULO 10°)-** Comuníquese al D.E.M, Publíquese y Archívese.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE TOSTADO, EN SESION ORDINARIA, A LOS TRES DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.**

  
CAROLINA CAROTTI  
SECRETARIA  
Honorable Concejo Municipal  
Ciudad de Tostado



  
ENRIQUE ALFREDO MUALEM  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Municipal  
Ciudad de Tostado

