

PROPUESTA DE NORMATIVA URBANA PARA LAS COMUNAS DE IBARLUCEA, LUIS PALACIOS, PUEBLO ANDINO y RICARDONE – PROVINCIA DE SANTA FE

INFORME FINAL

Noviembre de 2014

El presente documento es la versión final del Plan realizado en el marco del Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, con financiamiento del Banco de Desarrollo de América Latina (CAF).

Las opiniones emitidas en este documento son responsabilidad de los autores y no reflejan necesariamente la opinión de los organismos institucionales involucrados.

AUTORIDADES NACIONALES

Subsecretaria de Planificación Territorial de la Inversión Pública de la Nación

Arq. GRACIELA OPORTO

Directora Nacional de Planificación Estratégica Territorial de la Nación

Arq. MARTA AGUILAR

AUTORIDADES PROVINCIALES

Secretario de Regiones, Municipios y Comunas

Lic. HORACIO GHIRARDI

Subsecretaria de Planificación y Descentralización

Lic. MARÍA PAZ GUTIÉRREZ

AUTORIDADES MUNICIPALES

Presidente comunal de IBARLUCEA

JOSÉ SANTÁNGELO

Presidente comunal de Luis PALACIOS

SERGIO GARDELLA

Presidente comunal de PUEBLO ANDINO

JUAN CARLOS PALLOTTI

Presidente comunal de RICARDONE

ELSA BIANCO

Presidente comunal de ALDAO

DANIEL CLAUSSEN

EQUIPO DE TRABAJO

DIRECCIÓN

**Dirección Provincial de Planificación
Estratégica Territorial de Santa Fe**

Arq. Leticia LEONHARDT

COORDINACIÓN

**Subsecretaría de Planificación Territorial de
la Inversión Pública**

Dr. Hernán PETRELLI

Lic. Diego VESCIUNAS

EQUIPO TÉCNICO

Coordinadora General

Arq. Fabiana ESCOBAR

Consultores

Dra. Adriana TALLER

Dr. Juan Francisco DOGLIANI

Dr. Daniel GALLIZI

Psjta. Claudio CLAVIJO

Arq. Marcela LAMAS

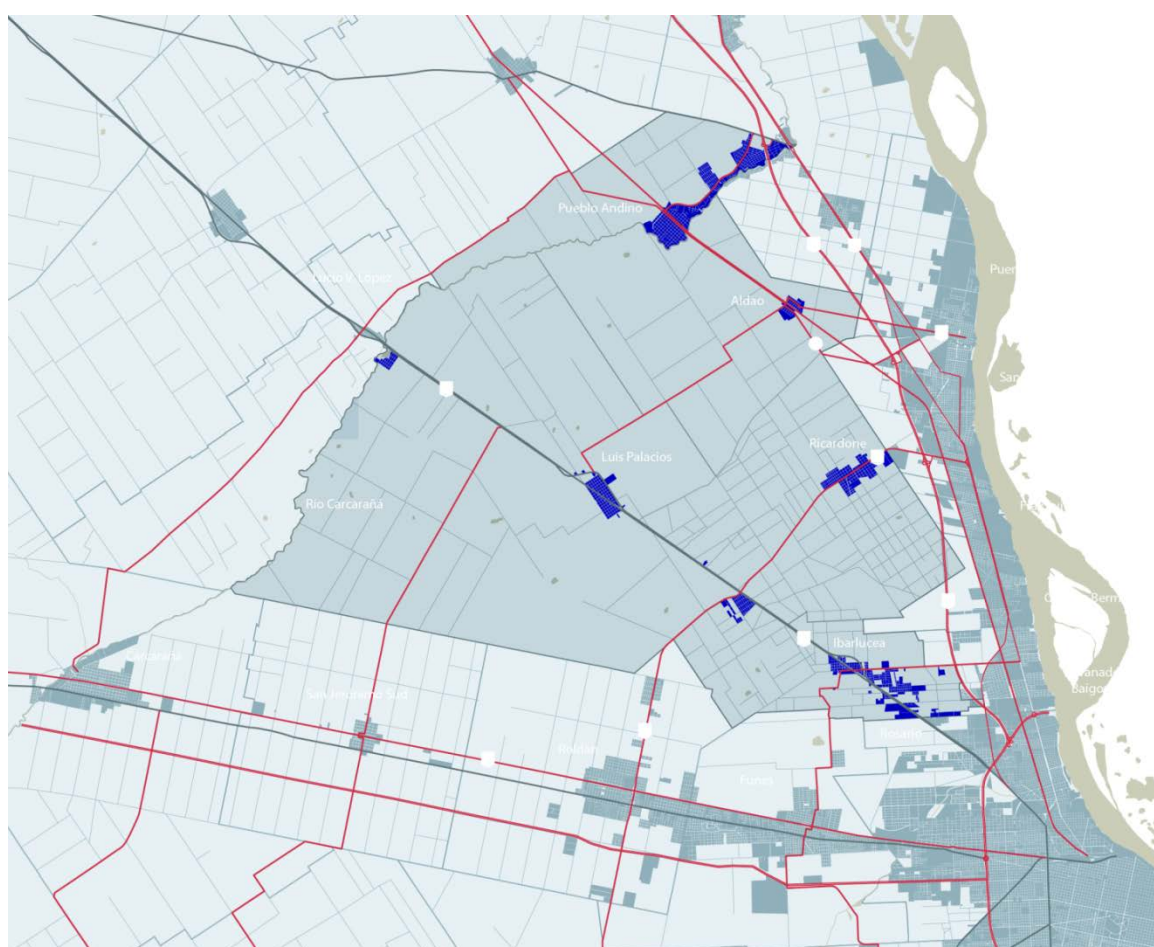
ÍNDICE

	Página
1- Introducción	7
2 - Justificación del Proyecto	8
3 - Objetivos del Proyecto	8
4 - Unificación de criterios de urbanización	9
a) Proyecto de Acuerdo o Acta Compromiso de unificación de criterios de urbanización residencial	12
b) Cuadros nuevas exigencias comunes de urbanización	18
c) Manual de Procedimientos para la aprobación de nuevas urbanizaciones residenciales	20
d) Proyecto de Acuerdo o Acta Compromiso de unificación de criterios para loteos para industria (Zona Industrial)	25
e) Manual de Procedimientos para la aprobación de nuevos loteos industriales	28
f) Circuito de Procedimiento o Pasos Procedimentales	32
5 - Determinación de Zonas de Expansión Urbana	33
a) Desarrollo de la propuesta para cada Comuna	36
6 - Diagnóstico de la composición y prospección de tributos	40
a) Digresión sobre la legitimidad del mecanismo de recomposición automática	42
b) Propuesta	42
c) Fórmula propuesta	45
d) Proyección de resultados	46
7 - Pautas de Coordinación Institucional	49
a) La construcción de una organización institucional microregional	50
b) Vías de articulación intercomunal	51
c) Síntesis del espacio de articulación intercomunal	53
8 - Conclusiones	54
Anexo I – Producción cartográfica	65
Anexo II – Guías	89
Anexo III – Información complementaria	101

1 - Introducción

El presente informe da cuenta de los avances realizados por el Equipo de Trabajo Técnico con miras al logro de los objetivos generales y particulares propuestos.

El proyecto consiste en proponer una normativa común para las comunas de Ibarlucea, Luis Palacios, Pueblo Andino, Ricardone y Aldao, pertenecientes al Área Metropolitana de Rosario (AMR) de la provincia de Santa Fe, referente a normas mínimas de urbanización, con un protocolo de procedimiento para la aprobación de extensión de la planta urbana. También incluye una propuesta para la actualización de las tasas retributivas de servicios de cada comuna que incidirá en el financiamiento urbano.



2 – Justificación del Proyecto

La microrregión conformada por estas cinco localidades forma parte del Área Metropolitana Rosario, la cual ha tenido un crecimiento sostenido en los últimos treinta años.

Dicho crecimiento se ha producido de manera desordenada, tensionado por los corredores norte (corredor industrial Baigorria-Puerto San Martín) y oeste (Funes-Roldan).

De allí, se pone de manifiesto la necesidad de contar con normativas actualizadas referentes a criterios de planificación y ordenamiento territorial.

El desarrollo de la propuesta es concurrente con las líneas que se plantean en el **Plan Estratégico Provincial, Visión 2030** y en el **proyecto de Ley Provincial de Uso del Suelo y Hábitat**.

En el ámbito nacional, esta iniciativa se encuadra entre las elegibles para configurar la cartera a ejecutar dentro del componente **“Apoyo a Proyectos de Planificación Regional”**. Su realización representa tanto una oportunidad como un desafío en relación con los objetivos del **Programa de Fortalecimiento Institucional**, en la medida en que conjuga el propósito de ejecutar proyectos que brinden a los distintos niveles de gobierno herramientas adecuadas para la planificación territorial y la socialización de resultados con otras provincias y regiones del país con problemáticas similares.

3 – Objetivos

OBJETIVO GENERAL:

- Consensuar criterios comunes de urbanización. Se considera que establecer criterios aislados implicaría una disparidad en la configuración del territorio, o la imposibilidad de sostener las exigencias por el comportamiento del mercado que presiona con trasladar las inversiones a las comunas con menores requerimientos.

OBJETIVOS PARTICULARES:

- Consensuar pautas comunes de regulación territorial.
- Consensuar mecanismos institucionales para la regulación territorial.
- Elaborar una propuesta de áreas de reserva y de urbanización.
- Analizar propuestas de tributaciones locales territoriales.

PRODUCTOS ESPERADOS:

- La **unificación de criterios de urbanización** para afrontar los pedidos de extensión, elevando las exigencias que actualmente establece el Decreto Provincial 7317/67 para las nuevas urbanizaciones.
- Un documento que establezca un **protocolo de trámites (manual de procedimientos)** ante dependencias provinciales y de servicios para autorizar expansiones urbanas, con el fin de garantizar un crecimiento urbano armónico y ambientalmente sustentable.
- Un documento que aporte a la actualización tributaria de cada comuna y su incidencia en el financiamiento urbano.

4 – Unificación de Criterios de Urbanización




En referencia a la unificación de criterios de urbanización se partió del análisis comparativo¹. En el mismo se ponderaban las exigencias en cuanto a infraestructura y captación de suelo para las comunas/municipios según la normativa existente en cada una de las comunas involucradas y en otros tres municipios del Área Metropolitana Rosario.

En dicho cuadro se veían reflejados los escasos requerimientos de estas comunas que implicaban un elevado costo futuro de financiamiento urbano, además de una baja calidad de vida urbana para los vecinos.

Las comunas intervinientes coincidieron en que era imprescindible elevar los requerimientos vigentes, y reconocieron que por la escala de sus localidades les resulta difícil sostener estándares de exigencias mayores de manera aislada, es por ello que consideraron fundamental abordar este elevamiento de exigencias de manera conjunta y consensuada. En definitiva reconocieron que las lógicas imperantes en la producción de ciudad exceden los límites distritales, fundamentalmente en áreas metropolitanas en fuerte expansión.

Se propuso entonces el elevamiento del estándar de urbanización para nuevas expansiones urbanas según los criterios que se detallan en el “Proyecto de Acuerdo o Acta Compromiso de unificación de criterios de urbanización” que se encuentran en las páginas 12 a 16. Los mismos fueron puestos a consideración final de las autoridades comunales quienes acordaron determinar las exigencias sugeridas en cada una de sus comunas.

La creación de esta normativa común que unifique los criterios de urbanización se propone como una búsqueda en pos de lograr una distribución equitativa de cargas y beneficios, como corolario del artículo 16 y 75 inc. 19 de la Constitución Nacional y sobre la base de que toda planificación urbana redistribuye riqueza².

El cuadro de la siguiente página, permite identificar sobre qué puntos trata el aumento de exigencias para futuras expansiones urbanas. Las celdas marcadas en color  corresponden a exigencias que no eran tenidas en cuenta por cada comuna, en tanto que las celdas color  eran requerimientos que no tenían suficiente nivel de precisión, finalmente las celdas color  exigencias que estaban por debajo de las establecidas por localidades vecinas tomadas como referentes.

Sobre estas diferencias se trabajó a fin de equiparar esos requerimientos con los establecidos en localidades que forman parte del Área Metropolitana Rosario, con el objetivo de intentar lograr un equilibrio territorial para el concepto de “urbanizar” o “hacer ciudad”; elevando aún más la apuesta al incorporar criterios como la cesión de suelo para viviendas de interés social, intentando de esta manera garantizar el acceso a suelo urbano para la población menos favorecida de cada comuna.

Es necesario detallar que a excepción de Ricardone, el resto de las localidades no tienen definidos indicadores urbanísticos, tales como F.O.S., F.O.T., retiros o coeficientes de impermeabilización. Esto pone en evidencia una vez más la necesidad de avanzar en la creación de Planes Urbanos para cada una de las localidades, los cuales al iniciarse sobre las bases de un acuerdo microrregional tendrán un marco de cualidades urbanas comunes mientras buscarán reforzar en el desarrollo propio del Plan Urbano las particularidades que cada comunidad considere deseable.

¹ Informe de Avance N° 2 – Diagnóstico.

² Los planes de desarrollo territorial regional o urbanos constituyen instrumentos de gran valor a los efectos de la redistribución de la riqueza, toda vez que el cambio de condición del suelo, de rural a urbano o la modificación de los índices de edificabilidad que aumentan la capacidad constructiva, etc., modifican el valor de la propiedad inmobiliaria.

	Calles	Accesos	Lote mínimo	Frente mínimo	Veredas	Desagües	Nivel de lotes	Red de agua	Desagües cloacales	Alumbrado Público
Decreto 7317/67	Abovedamiento	NE	200 m2 Urbanos 900 m2 Fin de semana	10 m Urbanos 18 m2 Fin de semana	NE	Exige pero sin especificar	Área no inundable	Exige pero sin especificar	NE	Exige pero sin especificar
IBARLUCEA	Mejorado	NE	450 m2	12 m	NE	NE	NE	NE	NE	Columnas de H°
LUIS PALACIOS ALDAO	Abovedamiento	NE	200 m2	10 m	NE	Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo	NE	Exige pero sin especificar	NE	Exige pero sin especificar
PUEBLO ANDINO	Abovedamiento	NE	600 m2	15 m	NE	Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo	NE	Exige pero sin especificar	NE	Exige pero sin especificar
RICARDONE	Abovedamiento, cordón cuneta y estabilizado	NE	200 m2	10 m	NE	Sistema de evacuación de desagües pluviales aprobados por autoridad provincial	NE	Exige supeditado a control de la prestataria (Comuna)	Exige pero sin especificar	Exige pero sin especificar
FUNES	Abovedamiento, cordón cuneta y estabilizado (algunas arterias a definir por autoridad comunal)	Pavimentado	500 m2	15 m	Exige, remite a reglamentación específica	Sistema de evacuación de desagües pluviales aprobados por autoridad provincial		Exige supeditado a control de la prestataria ASSA		Columnas de H° con luminaria en el centro de la calle
ROLDÁN	Pavimento	Pavimentado	450 m2	14 m	1,2 m de ancho y rampas en las esquinas	Sistema de evacuación de desagües pluviales aprobados por autoridad provincial	Nivel de lotes deber ser superior a la cota cero o nivel de calle circundante	Exige supeditado a control de la prestataria (Coprol)	Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal. Planta elevadora y de tratamiento a requerimiento del Ente	Columnas de H°

Propuesta de Normativa Urbana para las comunas de Ibarlucea, Luis Palacios, Pueblo Andino y Ricardone – Provincia de Santa Fe

CARCARAÑA	Abovedamiento, cordón cuneta y estabilizado	NE	600 m2	18 m	NE	Estudio y realización de desagües, alcantarillas y zanjeo con previa autorización municipal.	NE	Estudio de potabilidad de la napa.	NE	Una lámpara incandescente cada 100 m
-----------	---	----	--------	------	----	--	----	------------------------------------	----	--------------------------------------

	Red eléctrica	Red de gas	Red telefónica, cable e internet	Arbolado urbano	Loteos adyacentes a rutas, FFCC y canales	Loteos adyacentes a ríos, arroyos o lagunas	Determinación de zona de expansión urbana	Espacios Verdes	Suelo para Equipamiento Comunitario	Reglamentación para las ventas
Decreto 7317/67	Exige pero sin especificar	NE	NE	Exige pero sin especificar	20 m	50 m		10% a partir de los 10.000 m2	NE	NE
IBARLUCEA	Columnas de H°	NE	NE	NE	NE	NE	SI (difiere levemente de ECOM)	10%	NE	NE
LUIS PALACIOS ALDAO	Exige pero sin especificar	NE	NE	Exige pero sin especificar	20 m	40 m	NO	10%	NE	NE
PUEBLO ANDINO	Exige pero sin especificar	NE	NE	Exige pero sin especificar	20 m	50 m	NO	10% a partir de los 10.000 m2	Exige pero sin especificar	NE
RICARDONE	Exige pero sin especificar	Exige supeditado a control de prestataria (Litoral Gas)	Exige con preferencia de tendido subterráneo.	Exige pero sin especificar	20 m	50 m	SI (difiere de ECOM)	10%	NE	NE
FUNES	Exige supeditado a control de la prestataria EPE	Exige supeditado a control de prestataria (Litoral Gas)	NE	Exige pero sin especificar	20 m	40 m	N E	9%	7% reserva fiscal	NE

ROLDÁN	Exige supeditado a control de la prestataria EPE	Exige supeditado a control de prestataria (Litoral Gas)	Exige pero sin especificar	Exige pero sin especificar	20 m	50 m	SI (Difiere de ECOM) y	Recreación (parques, plazas, áreas deportivas, etc): 9 %	Educación pública en todos los niveles: 10% - Seguridad, esquina y fácil acceso: 1% - Salud esquina y fácil acceso: 1% - Servicios Públicos (obrador municipal) : 2% - Calles y sendas públicas: 16 % - Área social: 1%	NE
CARCARAÑÁ	Exige supeditado a control de la prestataria EPE	Exige supeditado a control de prestataria (Litoral Gas)	Exige pero sin especificar	Exige pero sin especificar	20 m	50 m	SI	10%	NE	Se autorizará la venta con aprobación provisoria y un 70% de las mejoras realizadas. Establece sanciones por incumplimiento.

4.a) PROYECTO DE ACUERDO O ACTA COMPROMISO DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL.

Las Comunas de Ibarlucea, Luis Palacios, Pueblo Andino, Ricardone y Aldao, se plantean la unificación de criterios comunes y obligatorios de urbanización a exigir a los propietarios, loteadores, urbanizadores, promotores o desarrolladores urbanísticos de las nuevas urbanizaciones a desarrollarse en territorio de las mismas, conforme se detalla en el articulado siguiente:

Artículo 1º: LOTEOS CON FINES DE URBANIZACIÓN – A los efectos del presente acuerdo se entiende por “loteos con fines de urbanización” a la propuesta de subdivisiones o parcelamientos del territorio que impliquen apertura de calle, destinado a usos residenciales o actividades compatibles. y por cientos (50 %) de sus parcelas con edificación.

Artículo 2º: EXIGENCIAS: Se requerirá en las nuevas urbanizaciones con carácter obligatorio las siguientes obras de infraestructura o servicios y mejoras:

1. Accesos pavimentados de las (colectoras y calles de acceso que conecten con las vías de comunicación próximas y el resto de la ciudad)
2. Calles públicas: con cordón cuneta y pavimentadas en un 100% de su extensión (no menos de 80 % en cemento y máximo de 20 % en asfaltado en caliente en sectores menos transitados) o apertura de calles con abodevamiento, cordón cuneta y estabilizado, según disposición comunal.
3. Veredas de material en todas las manzanas de 1,20 m de ancho mínimo, con rampas en las esquinas o según la disposición comunal vigente.
4. Servicios de drenajes pluviales: acequias, canales y/o entubamientos según lo que corresponda en cada caso.
5. Servicio de agua potable, tendido de red y construcción de planta potabilizadora y de bombeo para la prestación del servicio, según corresponda en cada caso, quedado supeditado su aprobación y control de la empresa prestadora del servicio.
6. Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal y planta elevadora y de tratamiento conforme requerimiento y aprobación del organismo competente.
7. Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, aprobado por la Empresa Provincial de la Energía; sin perjuicio ante la exigencia por parte de la mencionada Empresa de la construcción de una Subestación transformadora, en caso que aquella fuera necesaria por las dimensiones del loteo.
8. Tendido de gas natural y red domiciliaria, aprobado por la prestadora del servicio, pudiendo la autoridad comunal excepcionar esta exigencia cuando las circunstancias particulares del caso lo permitan.
9. Gestión e infraestructura para instalación de redes telefónicas, cable e Internet, preferentemente con tendido subterráneo, según disposición local vigente.
10. Arbolado urbano.
11. El nivel de los lotes deberá ser superior a la cota “cero” y/o nivel de calle circundante, según corresponda, sin perjuicio de exigir los estudios de riesgo hídrico para casos en que la cota deba tener un nivel especial. .

Artículo 3º: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS: Las obras detalladas en el artículo anterior se realizarán de conformidad con los planos y detalles especificados en el Proyecto, respetando

los aspectos paisajísticos y medioambientales de la Comuna, según normativa vigente, con materiales de primera calidad, y bajo la supervisión del Área de Obras Públicas Comunal u Órgano correspondiente. Previo a cualquier trabajo o aprobación del proyecto el loteador deberá presentar el estudio de factibilidad de todos los servicios antes citados emitidos por la autoridad competente que corresponda en cada caso.

Artículo 4º: CONSTRUCCION DE LAS OBRAS: Todas las obras de infraestructura correrán por cuenta y cargo del loteador y tendrán un plazo de ejecución tentativo de entre.... (...) a... (...) meses, contados desde la fecha de aprobación provisoria del loteo. Este plazo podrá ser extendido por resolución fundada de la Comuna a pedido del desarrollador y en función de la complejidad de las obras a construir. Las obras una vez concluidas serán cedidas a los organismos o empresas responsables de la prestación de cada servicio.

Artículo 5º SOLICITUD DE PRORROGA – CAMBIO DE NORMATIVA URBANISTICA: Sin al tiempo de solicitar la prórroga se hubiera modificado la normativa urbanística, esta no le será de aplicación si las obras a construir se concluyen dentro del plazo diferido. Vencido el mismo sin que se hayan concluido la totalidad de las obras aprobadas, el otorgamiento sucesivo de nuevos plazos lo será de conformidad a la normativa vigente al tiempo de las prórrogas. La nueva normativa no será de aplicación para la aprobación de las construcciones materializadas.

Artículo 6º: RESPONSABILIDAD DEL LOTEADOR: El loteador será económicamente responsable por un término de 10 (diez) años, contados desde la fecha de aprobación definitiva del loteo o urbanización de cualquier desperfecto, rotura o deterioro de las obras de infraestructura construidas a su cargo y que se originen por fallas técnicas en su construcción o por la utilización de materiales de baja calidad o defectuosos; quien tendrá a su cargo rehacer las obras en cuestión en cumplimiento del proyecto original, sin perjuicio de las sanciones administrativas que pudieran corresponderle por los inconvenientes ocasionados y la gravedad del caso. Ante posibles daños y perjuicios a propietarios y terceros como consecuencia de las falencias ante citadas, la responsabilidad será exclusiva del loteador.

Artículo 7º: 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 8º: ESPACIOS VERDES: Todo proyecto de loteo que sea o exceda en su superficie los 10.000 m² deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie total que se subdivide, para espacio verde de uso público y comunitario, aparte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, calles, avenidas o pasajes de uso público, en cumplimiento de lo normado por el Decreto n° 7317/67 y con el siguiente destino:

- 8.1. Recreación (parques, plazas, áreas deportivas, etc): 9 %
- 8.2. Área social: 1%

Artículo 9° SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: El loteador deberá ceder a la Comuna de la superficie total que subdivide, además del porcentaje dispuesto para espacio verde de uso público, zonas reservadas para uso y equipamiento comunitario o para la venta, en los siguientes porcentajes, según las diferentes áreas:

9.1. Cesión para uso y equipamiento comunitario:

9.1.1. Educación pública en todos los niveles: 8%

9.1.2. Seguridad, esquina y fácil acceso: 1%

9.1.3. Salud esquina y fácil acceso: 1%

9.1.4. Servicios Públicos (obrador municipal): 2%

9.1.5. Calles y sendas públicas: 16 %

9.1.6. Urbanizaciones de interés social: 6%

El porcentaje de tierras, cedido por el emprendedor deberá totalizar el 44 % y los porcentajes parciales podrán ser reformulados según el caso o situación particular siempre y cuando se respete dicho total. La cesión de suelo para urbanizaciones de interés social podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, en suelo urbanizado, con accesibilidad a la vía pública y mediante acuerdo con la Comuna.

9.2. Reserva y venta de terrenos con destino a:

9.2.1. Educación privada

9.2.3. Áreas sociales

9.2.4. Áreas comerciales

Las áreas reservadas en los apartados 9.1. y 9.2. se ubicarán en la zonificación específica que deberá figurar en el proyecto para aprobación Comunal.

Dicha zonificación y condiciones deberán ser informadas a los potenciales propietarios como condición previa a la compra.

Artículo 10°: UBICACIÓN AREAS DE USO Y EQUIPAMIENTO: No se aprobará ninguna nueva urbanización donde las áreas destinadas al uso y equipamiento comunitario, y en especial las de recreación no estén ubicadas en lugares que permitan el óptimo uso de la población, y reúnan los requisitos de saneamiento según normativa vigente en la comuna.

Artículo 11°: INICIACION DE LAS VENTAS: La autoridad comunal podrá autorizar fundadamente la venta de lotes cuando se haya otorgado la aprobación provisoria y se encuentren efectivamente realizadas el setenta por ciento (70%) de las mejoras exigidas, no resultando de aplicación en tal caso la prohibición dispuesta en el artículo 25 del Decreto n° 7317/67. El loteador o vendedor deberá aclarar expresamente, tanto en su publicidad como en los instrumentos de promesas de venta, que se trata de una urbanización sujeta a aprobación comunal definitiva.

Artículo 12° PROHIBICION DE VENTA: En el caso de ventas de lotes que no encuadren en la situación precedente, la Comuna no otorgará autorización alguna, soportando el vendedor y/o propietario los daños que pudieran ocasionar al comprador, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder a la Comuna por el señalado incumplimiento.

Artículo 13° SANCION: La venta bajo tales condiciones hará pasible al propietario, loteador, promotor y/o desarrollador de una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las ventas efectuadas en violación a lo dispuesto en el presente.

Artículo 14° CAUCION: Para la realización de las obras de infraestructuras, servicios y mejoras requeridas, el loteador tendrá un plazo máximo de... (...) años. Para asegurar la

realización de las mismas deberá constituir una garantía previa a la obtención de la aprobación provisoria de urbanización, por el monto total de las obras que resulten de lo previsto por la autoridad comunal, al tiempo estimado de finalización, de acuerdo al plazo establecido precedentemente. La misma podrá efectivizarse mediante:

- 1) Garantía hipotecaria sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar.
- 2) Aval Bancario.
- 3) Seguro de Caución. El seguro de caución deberá ser pactado con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor de la Comuna.
- 4) Convenio entre las partes involucradas

Artículo 15°: EJECUCION DE LA CAUCION: En caso de que las obras de infraestructura, servicios o mejoras no se iniciaren dentro del plazo de... (...) año, o iniciadas en este término no fueren totalmente terminadas en el plazo propuesto por el loteador se ejecutarán las garantías.

Artículo 16° CADUCIDAD DE AUTORIZACION: La inobservancia por parte del loteador de los plazos fijados para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo habitará a la autoridad comunal al dictado de los actos administrativos de caducidad que correspondan en cada caso.

Artículo 17°: INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA: Las Comunas podrán implementar los instrumentos de actuación o gestión urbanística con el objetivo de garantizar una política urbana transformadora, orientada al crecimiento armónico, al acceso a suelo urbanizado, a la sustentabilidad ambiental, a la utilización racional de los recursos naturales y a la preservación del patrimonio natural y cultural, que a continuación se señalan:

17.1. PLAN URBANO DE DETALLE: Las Comunas podrán establecer normas especiales de urbanización para las áreas destinadas a programas y proyectos de hábitat, incluyendo y adecuando las normas edilicias, de parcelamiento, uso y ocupación del suelo, en tanto permitan un mejor aprovechamiento de los recursos físicos y de capital social involucrados en dichos programas y proyectos.

17.2. ZONAS ESPECIALES DE INTERES SOCIAL: Las Comunas podrán establecer zonas de promoción del hábitat social, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial; resguardar la permanencia de la población residente y/o promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

17.3. CONSORCIO URBANISTICO. Se entiende por Consorcio Urbanístico la ejecución de proyectos de urbanización o edificación, de manera conjunta entre la Comuna y los propietarios del suelo, instituciones u organizaciones de la sociedad civil, por medio de la cual una parte aporta inmuebles de su propiedad y la otra parte ejecuta, total o parcialmente, obras de infraestructuras, de dotación de servicios y/o edilicias. Finalizadas las mejoras, cada parte recibe como pago unidades inmobiliarias urbanizadas y/o edificadas. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario a compensar por el aporte de suelo se corresponderá con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras.

17.4. CONVENIO URBANISTICO: Se denomina Convenio Urbanístico al instrumento jurídico de promoción y desarrollo que formaliza un acuerdo de voluntades celebrado entre la Administración Comunal y otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas con el objeto de ejecutar acciones, proyectos o planes específicos o la realización de operaciones de urbanización básica o integral tendientes a satisfacer el interés urbanístico local.

El instrumento de acuerdo deberá contener:

- 1. El objetivo y las bases de actuación urbanística a desarrollar.*
- 2. Las metas a alcanzar dentro de los plazos establecidos.*
- 3. Las contraprestaciones a que se obliga cada una de las partes.*
- 4. Las formas de control de contenidos, resultados y ejecución del mismo.*
- 5. El detalle de las inversiones y rentabilidades de la parte privada, así como el porcentaje de captación del plusvalor que le corresponda a la Comuna.*

La Comuna podrá asociarse con personas físicas y/o jurídicas públicas y/o privadas, por iniciativa de cualquiera de estas mediante la celebración de Convenio Urbanístico.

17.5. REAJUSTE DE TIERRAS: Se entiende por Reajuste de Tierras al sistema de gestión asociada entre varias partes propietarias de inmuebles ubicados en un sector o área territorial de interés urbanístico y que requiere de una reconfiguración catastral para asegurar una justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del área.

Por razón de este instrumento los propietarios de parcelas urbanas o urbanizables en una zona determinada de interés urbanístico, transfieren su derecho de propiedad a un organismo administrador a fin que utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle un plan urbano específico, y con la obligación de redefinir, una vez concluidas las obras, las unidades catastrales resultantes y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio.

Los proyectos que demanden la utilización de este instrumento podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Este instrumento de gestión urbana podrá ser utilizado para transformación de sectores de interés urbanístico en áreas urbanas y para procesos de regularización de barrios y asentamientos irregulares.

Artículo 18º: DIFUSION Y CAPACITACION: Las Comunas promoverán la difusión y capacitación sobre la implementación de las normativas e instrumentos para la gestión del suelo. Dicha difusión y capacitación podrá llevarse a cabo en forma conjunta con organismos provinciales, pudiendo incorporar además a organizaciones sociales, profesionales e instituciones educativas y/o de investigación con vinculación en la temática urbanística.

Artículo 19º: COMPROMISO COMUNAL: Las Comunas firmantes quedan obligadas a sancionar cada una de ellas la Ordenanza Comuna que contenga la exigencias y obligaciones que se describen en cada uno de los artículos que integran el presente acuerdo de fijación de criterios comunes y obligatorio y conformar a partir de la firma del presente un espacio de coordinación intercomunal para el seguimiento, control y elaboración e implementación de nuevas normativas urbanísticas, adoptando para tal fin la organización que resulte más efectiva para tal fin.

En prueba de conformidad se firman cinco (5) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en..... a los.....días del mes.....de 201....

Estos criterios fueron puestos a consideración de los Presidentes Comunales, y serán de aplicación para las Zonas de Expansión Urbana (residencial e industrial) que las comunas han determinado. De este modo los requerimientos detallados se convierten en exigencias comunes mínimas para habilitar expansiones urbanas, sin perjuicio que cada comuna pueda elevarlos en el caso que lo considere. La propuesta de delimitación de las Zonas de

Expansión Urbana surge del trabajo conjunto del equipo técnico, los referentes institucionales y las autoridades locales³.

Las nuevas exigencias a establecer conjuntamente por las comunas son las que se detallan en los cuadros de las páginas siguientes:

³ Se detallan a partir de la página 33 del presente informe y la cartografía en el Anexo correspondiente.

4.b) Nuevas exigencias de urbanización

	Calles	Accesos	Lote mínimo	Frete mínimo	Veredas	Desagües	Nivel de lotes	Red de agua	Desagües cloacales	Alumbrado Público
Decreto 7317/67	Abovedamiento	NE	200 m2 Urbanos 900 m2 Fin de semana	10 m Urbanos 18 m2 Fin de semana	NE	Exige pero sin especificar	Área no inundable	Exige pero sin especificar	NE	Exige pero sin especificar
IBARLUCEA L. PALACIOS ALDAO P. ANDINO RICARDONE	ABOVEDAMIENTO CORDÓN CUNETA Y ESTABILIZADO / PAVIMENTO	PAVIMENTADO	450 m2	12 m	VEREDAS BÁSICAS DE HORMIGÓN PEINADO DE 1,2m DE ANCHO CON RAMPAS EN LAS ESQUINAS	SISTEMA DE EVACUACIÓN DE DESAGÜES PLUVIALES APROBADOS POR AUTORIDAD PROVINCIAL	NIVEL DE LOTES DEBE SER SUPERIOR A COTA CERO O NIVEL DE CALLE CIRCUNDANTE	EXIGE SUPEDITADO A CONTROL DE LA EMPRESA PRESTATARIA	RED DE DESAGÜES CLOCALES CON TENDIDO PREVIO A LA PAVIMENTACIÓN DE CALLES, PARA FUTURA CONEXIÓN A RED TRONCAL SEGÚN FACTIBILIDAD ZONAL. PLANTA ELEVADORA Y DE TRATAMIENTO A REQUERIMIENTO DEL ENTE	ALUMBRADO PÚBLICO APROBADO POR EPE, CON COLUMNAS DE HORMIGÓN
			200 m2	10 m						
			600 m2	15 m						
			200 m2	10 m						
FUNES	Abovedamiento, cordón cuneta y estabilizado (algunas arterias a definir por autoridad comunal)	Pavimentado	500 m2	15 m	Exige, remite a reglamentación específica	Sistema de evacuación de desagües pluviales aprobados por autoridad provincial		Exige supeditado a control de la prestataria ASSA		Columnas de H ⁺ con luminaria en el centro de la calle
ROLDÁN	Pavimento	Pavimentado	450 m2	14 m	1,2 m de ancho y rampas en las esquinas	Sistema de evacuación de desagües pluviales aprobados por autoridad provincial	Nivel de lotes deber ser superior a la cota cero o nivel de calle circundante	Exige supeditado a control de la prestataria (Coprol)	Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal. Planta elevadora y de tratamiento a requerimiento del Ente	Columnas de H ⁺
CARCARAÑÁ	Abovedamiento, cordón cuneta y estabilizado	NE	600 m2	18 m	NE	Estudio y realización de desagües, alcantarillas y zanjeo con previa autorización	NE	Estudio de potabilidad de la napa.	NE	Una lámpara incandescente cada 100 m

	Red eléctrica	Red de gas	Red telefónica, cable e internet	Arbolado urbano	Loteos adyacentes a rutas, FFCC y canales	Loteos adyacentes a ríos, arroyos o lagunas	Determinación de zona de expansión urbana	Espacios Verdes	Suelo para Equipamiento Comunitario	Reglamentación para las ventas
Decreto 7317/67	Exige pero sin especificar	NE	NE	Exige pero sin especificar	20 m	50 m		10% a partir de los 10.000 m2	NE	NE
IBARLUCEA L. PALACIOS ALDAO P. ANDINO RICARDONE	RED DE BAJA TENSIÓN DOMICILIARIA APROBADO POR EPE, CON COLUMNAS DE HORMIGÓN	EXIGE SUPEDITADO A CONTROL DE LA PRESTATARIA (aún en localidades que no cuenten con el servicio)	SE EXIGE CON PREFERENCIA DE TENDIDO SUBTERRÁNEO	PLAN DE FORESTACIÓN APROBADO Y CONTROLADO POR LA COMUNA	20 m	50 m	SI (en Comunas pertenecientes a ECOM, coinciden con las determinadas en directrices)	10% a partir de los 10.000 m2	Educación pública en todos los niveles: 8% - Seguridad (en esquina y de fácil acceso): 1% - Salud (en esquina y de fácil acceso): 1% - Servicios Públicos (obrador municipal) : 2% - Calles y sendas públicas: 16 % - Urbanizaciones de interés social: 6%	SE AUTORIZARÁ LA VENTA CON APROBACIÓN PROVISORIA Y UN 70% DE LAS MEJORAS REALIZADAS. ESTABLECE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.
								10% a partir de los 10.000 m2		
								10% a partir de los 10.000 m2		
								10% a partir de los 10.000 m2		
FUNES	Exige supeditado a control de la prestataria EPE	Exige supeditado a control de prestataria (Litoral Gas)	NE	Exige pero sin especificar	20 m	40 m	N E	9%	7% reserva fiscal	NE
ROLDÁN	Exige supeditado a control de la prestataria EPE	Exige supeditado a control de prestataria (Litoral Gas)	Exige pero sin especificar	Exige pero sin especificar	20 m	50 m	SI (Difiere de ECOM) y	Recreación (parques, plazas, áreas deportivas, etc): 8 %	Educación pública en todos los niveles: 8% - Seguridad, esq. y fácil acceso: 1% - Salud esq. y fácil acceso: 1% - Servicios Públicos (obrador municipal) : 2% - Calles y sendas públicas: 16 % - Urbanizaciones de interés social: 6%	NE
CARCARAÑÁ	Exige supeditado a control de la prestataria EPE	Exige supeditado a control de prestataria (Litoral Gas)	Exige pero sin especificar	Exige pero sin especificar	20 m	50 m	SI	10%	NE	Se autorizará la venta con aprobación provisoria y un 70% de las mejoras realizadas. Establece sanciones por incumplimiento.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS.

Los diversos conflictos generados en los pequeños municipios que no cuentan con planes urbanos (e incluso en algunos que sí lo tienen) han determinado que las distintas reparticiones, públicas y/o provinciales que intervienen en las aprobaciones parciales durante dicho proceso, hayan ido modificando sus propios procesos administrativos a fin de no caer en errores interpretativos que perjudiquen a las comunas.

Como este proceso ha sucedido recientemente se hizo necesario cotejar las nuevas disposiciones a fin de compatibilizarlas, ya que las mismas eran planteadas de manera confusa a las comunas por parte de los desarrolladores inmobiliarios en la búsqueda de agilizar sus propios tiempos y maximizar sus beneficios, con las consecuencias negativas que este proceder suele implicar a los gobiernos locales y por ende a su población. Es por ello que se hizo necesaria la elaboración de un protocolo de procedimientos que garantice el cumplimiento de los requisitos de todas las áreas intervinientes y armonice sus plazos y tiempos.

Este protocolo si bien se refiere a los procedimientos administrativos o trámites ante las dependencias citadas, se propone como un **“poner en claro”** las reglas del juego, ya que en la confusión reinante hasta el momento, el estado local siempre ha resultado ser la parte perjudicada, perdiendo grandes oportunidades de garantizar una justa distribución de cargas y beneficios.

4.c) Manual de Procedimiento para la aprobación de nuevas urbanizaciones residenciales.

El presente documento incluye un manual de procedimiento para la aprobación de nuevas urbanizaciones a desarrollarse en las Comunas de Ibarlucea, Luis Palacios, Pueblo Andino, Ricardone y Aldao, con el objeto de optimizar los procesos de urbanización y facilitar la actividad urbanística en las comunas con menor capacidad de gestión. El mismo será de aplicación obligatorio para todos los trámites iniciados por personas físicas y/o jurídicas privadas y/o públicas.

MARCO NORMATIVO:

Toda subdivisión de terrenos a realizarse dentro del ejido comunal mediante la forma de urbanizaciones deberán regirse por las disposiciones que a continuación se detallan:

1. La Ordenanza que aprueba los criterios comunes de urbanización.
2. La Ordenanza local que aprueba el reglamento de loteo, subdivisiones y urbanización.
3. El Decreto n° 7317/67 de la Provincia de Santa Fe que aprueba las Normas para anteproyectos de planes estructurales de desarrollo urbano y el Reglamento Tipo de Loteos y Urbanizaciones para Comunas y Municipios de la Provincia de Santa Fe.
4. Resolución n° 292/2013 del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe que establece la obligación de someter a categorización ambiental a las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización.
5. Ley n° 11.730 de Áreas Inundables y su Decreto Reglamentario n° 3695/03.

La posición de las normas citadas precedentemente no implica un orden de prelación en la aplicación de las mismas sino complementario e integrador.

A los efectos de la implementación de este Manual se entiende por: **Urbanización o Loteo**, todo fraccionamiento de tierra con el fin de crear nuevos núcleos urbanos y/o ampliar los ya existentes, con ampliación o modificación de la red vial, provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público y realización de determinadas obras de infraestructura de carácter obligatorio y por **Espacio verde y/o espacio libre para uso público**: el destinado a equipamiento comunitario y que deberá ser cedido a la comuna, conforme a lo previsto en las normas de aplicación.

PROCEDIMIENTO:

1. CONFORMIDAD DE LOCALIZACION O USO CONFORME:

Todo interesado en efectuar un loteo o urbanización deberá solicitar, previamente a cualquier otro trámite, por nota dirigida al Presidente Comunal firmada por el propietario y/o su representante legal, la conformidad de la localización propuesta, acompañada:

A) Con un croquis de ubicación de la misma, indicando los datos catastrales, dimensiones y linderos del terreno a urbanizar y su vinculación a la urbanización más próxima.

B) Documentación que acredite la titularidad del dominio del inmueble. En caso que el titular del inmueble no sea el emprendedor, deberá presentar la documentación que acredite la vinculación de ambos.

1.1. CERTIFICADO. La autoridad competente previa inspección, en un plazo no mayor de..... (....) días hábiles, emitirá un Certificado de Conformidad de Localización o Uso Conforme.

El otorgamiento del mencionado certificado no generará a favor del solicitante ningún tipo de autorización para iniciar trabajos en el terreno a subdividir, quedando éstos sujetos a la aprobación de la documentación que se exige en el presente Manual.

El Certificado de Conformidad de Localización o Uso Conforme tendrá vigencia de... (....) meses, caducando automáticamente si durante ese período no se hubiera seguido con los trámites de aprobación previstos en las normas de aplicación.

1.2. DENEGACION. La autoridad comunal puede denegar la conformidad de localización o uso conforme si la zona donde se encuentra localizado el terreno a lotear o urbanizar no está afectada a asentamientos para vivienda de la población y usos compatibles con ello.

2. PRESENTACION DEL PROYECTO DE LOTE O URBANIZACIONES

Una vez obtenida la conformidad de localización o uso conforme, el propietario, urbanizador o desarrollador estará en condiciones de iniciar el pedido de autorización para lotear o urbanizar.

EXIGENCIAS:

2.1. PEDIDO DE AUTORIZACION

A) NOTA Y SELLADO: El propietario, urbanizador o desarrollador deberá presentar por Mesa de Entrada de la Comuna, previo pago de los sellados correspondientes, una nota dirigida al Presidente Comunal, firmada por el propietario o sus representantes legales, acompañada de la siguiente documentación técnica:

B) DOCUMENTACIÓN:

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

2. Planos firmados por profesional habilitado, en tres copias de lotes y siluetas de las unidades habitacionales si las hubiera, con trazado de las vías públicas, indicando la trama vial interna y externa, demostrando su conexión e integración con la trama vial existente, conteniendo balance de superficie, y discriminado las áreas útiles a dividir, las áreas para espacios verdes públicos y las áreas para equipamiento comunitario, si correspondiese. Si las superficies de calles a incorporar al dominio comunal no estuvieran libradas al uso público,

el propietario deberá efectuar las obras de desagües pluviales de acuerdo a las indicaciones y directivas de la autoridad comunal.

3. Planos con cotas de nivel de terreno y su relación con los desagües existentes.

Los mencionados planos deben ajustarse en tamaño y forma a los requisitos exigidos por el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe la documentación

4. Factibilidad hídrica otorgada por la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas, Servicios Público y Medio Ambiente, dictamen que resultará vinculante.

5. Certificados de factibilidad de servicios de agua, cloacas, energía eléctrica y gas, si correspondiere, expedidos por cada una de las empresas públicas o privadas o cooperativas prestadoras de dichos servicios respectivamente.

6. Plano de conjunto de la red vial incluyendo:

a. Planialtimetría y curvas de nivel del sector, incluyendo anchos, espesor y flechas de calzadas, cordón cuneta y/o pavimento. En calles perimetrales el cordón cuneta deberá ejecutarse a ambos lados de la misma.

b. Cotas de niveles y dirección de escurrimiento de aguas superficiales. El proyecto de desagües debe ser tal que no perjudique ni provoque estancamientos de aguas con zonas adyacentes a la urbanización.

c. Solución de desagües terminales, evitando crear sectores o puntos críticos de concentración de aguas superficiales y asegurando su fácil escurrimiento posterior. Indicación de punto final de evacuación de las aguas.

d. Proyecto completo del distribuidor de tránsito en el caso de accesos sobre venidas principales y/o rutas provinciales o nacionales, visado por la Dirección Provincial de Vialidad o Dirección Nacional de Vialidad, según corresponda.

9. Plano de Alumbrado Público incluyendo:

a. Planos, cálculos de secciones, ubicación, tipo, altura, estudio lumínico de artefactos adoptados, diagramas y planillas de caídas de tensión por tramos y extremos de líneas, columnas y conductores, equipos de medición y tableros de comando, todo de acuerdo a las normas técnicas para la confección y ejecución de proyectos de alumbrado público.

10. Plano de tendido eléctrico para la provisión domiciliaria.

11. Plano de arbolado urbano, respetando los criterios establecidos por la Comuna, detallando especie, tamaño y ubicación.

C) GARANTÍA DE CAUCIÓN efectivizada conforme normativa comunal vigente.

2.2. DICTAMEN JURIDICO. Dictamen favorable del servicio de asesoramiento jurídico o dirección de asuntos jurídicos de la Comuna sobre los requisitos formales de la presentación para la cesión de calles.

2.3. TRAMITE DE APROBACION. Emitido el dictamen jurídico la Dirección u Oficina con competencia de la Comuna se dará inicio al trámite de aprobación de los planos del proyecto de loteo o urbanización, de ajustarse el mismo a la normativa vigente y al cumplimiento obligatorio de todos los requisitos de infraestructura establecidos.

2.3.1. El expediente de cesión de calles será elevado para aprobación por parte de la Comisión Comunal de acuerdo a las disposiciones vigentes.

2.3.2. APROBACION PROVISORIA: Una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el Punto 2.1. b) que antecede, se otorgará la "Aprobación Provisoria".

El Presidente Comunal extenderá la Aprobación Provisoria que se adjuntará al expediente en trámite.

A partir de la fecha del otorgamiento de la Aprobación Provisoria comenzará a regir el plazo para cumplimentar, si no existieran en el lugar del loteo o urbanización:

- a. Apertura de calles abodevamiento, cordón cuneta y estabilizado o pavimentadas en un 100% de su extensión (no menos de 80 % en cemento y máximo de 20 % en asfalto en caliente en sectores menos transitados), según disposición comunal.*
- b. Alumbrado público (mínimo una lámpara incandescente cada... metros) y red de baja tensión domiciliaria.*
- c. Veredas básicas de material en todas las manzanas de 1,20 m de ancho mínimo, y con rampas en las esquinas.*
- d. Servicios de drenajes pluviales: acequias, canales y/o entubamientos según lo que corresponda en cada caso.*
- e. Servicio de agua potable, tendido de red y construcción de planta potabilizadora y de bombeo para la prestación del servicio, según corresponda en cada caso, quedando supeditado su aprobación y control de la empresa prestadora del servicio.*
- f. Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal y planta elevadora y de tratamiento conforme requerimiento y aprobación del organismo competente.*
- g. Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, aprobado por la Empresa Provincial de la Energía.*
- h. Tendido gas natural y red domiciliaria, aprobado por la prestadora del servicio.*
- i. Gestión e infraestructura para instalación de redes telefónicas, cable e Internet, preferentemente con tendido subterráneo.*
- j. Arbolado urbano.*

El nivel de los lotes deberá ser superior a la cota "cero", o nivel de calle circundante.

2.3.3. INSCRIPCION DE MENSURA. *Con la aprobación provisoria el propietario o urbanizador estará en condiciones de solicitar la inscripción de mensura en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe.*

2.3.4. APROBACION DEFINITIVA:

2.3.4.1. SOLICITUD DE APROBACIÓN DEFINITIVA: *Concluidas las obras de mejoras, a juicio de la autoridad comunal competente, el propietario o urbanizador podrá solicitar la aprobación definitiva, adjuntando copia de mensura con la constancia de inscripción en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe.*

2.3.4.2. SANCIÓN DE LA ORDENANZA COMUNAL: *La aprobación definitiva se otorgará con la sanción de la ordenanza comunal quedando debidamente habilitado el loteo o urbanización.*

URBANIZACIÓN INDUSTRIAL (ZONA INDUSTRIAL)

Cada Comuna en la "división" de su territorio en zonas conforme al uso prevalente de las mismas ha de delimitar la zona industrial destinada a la localización de fábricas o establecimientos manufactureros, teniendo en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sobre el entorno y sus conexiones con los sistemas de transportes, servicios y efluentes y sobre los movimientos de bienes, vehículos y personas y definir los terrenos en su derredor donde no se permitirán edificaciones, ni loteos de uso transitorio y/o permanente de carácter residencial.

Conforme lo dispuesto por el Decreto Provincial n° 7317/67 la Zona o Área Industrial:

1. Se ubicará siempre en relación al área de residencia a sotavento de los vientos dominantes.
2. Se preferirán terrenos con poco desnivel, fuera de zonas inundables, fácilmente servidas por F.C. y vías fluviales, estableciendo accesos directos a éstas, y desde la red viaria interior de las zonas industriales y, si es posible, prever similares facilidades para la provisión de energía y agua.

3. En la franja de contacto con la aglomeración se preverá un filtrado con cortinas de árboles altos, plantados en el borde de la zona industrial y/o límites separativos de cada lote.
4. Los afluentes de la actividad industrial no deberán contaminar la tierra, ni las aguas subterráneas y superficiales, ni la atmósfera.
5. En particular, las industrias de altos niveles de peligrosidad, vibraciones, ruidos, etc. (explosivos, combustibles, petroquímica, siderurgia etc.) se implantarán en un área exterior a la planta urbana, sujetas a la misma condiciones antedichas y alejadas en más de dos kilómetros.
6. En este tipo de implantación requerirá estudios a realizar por especialistas en relación a la salud y a la seguridad de los habitantes.

A los efectos del loteo del Área Industrial, se entiende por “loteo para industrias” los destinados al establecimiento de industrias o parques industriales y dirigidos a la promoción y correcta ubicación de las industrias.

Así las cosas cada una de las Comunas debe individualizar la “zona industrial” localizada en armonía y conforme el plan de desarrollo urbano local y con los principios rectores en materia ambiental, donde podrán radicarse las industrias, previa dotación a la misma de la infraestructura necesaria y apta para la radicación de instalaciones industriales. Su localización debería ser suburbana y asegurar el sobrado cumplimiento de las condiciones necesarias para la producción, provisión de energía y agua, transporte, desagües, accesibilidad y terrenos vacantes, disponibles para permitir el crecimiento y las adaptaciones futuras de los establecimientos asentados.

La aprobación y habilitación de un loteo o urbanización industrial es competencia de las Comunas, resultando de aplicación la normativa comunal.

Por su parte, en lo que respecta específicamente a las “Áreas Industriales” y “Parques Industriales”, la Provincia de Santa Fe ha sancionado oportunamente, la Ley n° 11.525, modificada por la Ley n° 11.778 y reglamentada por el Decreto n° 1620 del 1999 que regula la habilitación de las áreas y parques industriales, su clasificación y objeto e individualiza a la autoridad provincial de aplicación.

A tales fines la mencionada Ley dispone que las Áreas Industriales promueven, fundamentalmente, la radicación de empresas industriales pequeñas y medianas que desarrollen actividades consistente en la transformación física, química o fisicoquímica en su forma o esencia de materia prima en un nuevo producto, el ensamble o montaje de diversas piezas como partes integrantes en la obtención de productos acabados o semiacabados, transformaciones biológicas para la obtención de bienes finales exceptuando la producción primaria, y que todo lo anteriormente citado debe ser ejecutado a través de un proceso inducido mediante la aplicación de técnicas de producción uniforme, la utilización de maquinarias o equipos y la repetición de operaciones o procesos unitarios llevados a cabo en instalaciones fijas, también podrán radicarse en ellos, aquellas empresas que desarrollen actividades de transformación de materias primas o consumo de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos, en energía eléctrica y la reubicación de establecimientos industriales instalados en zonas urbanas de uso no conforme.

La Ley también establece que para el cumplimiento de a sus fines se considerará Parque Industrial a toda extensión de tierra dotada de infraestructura y servicios de uso común, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, apta para la radicación de instalaciones industriales, indicando que los mismos en el ámbito de la Provincia promueven, fundamentalmente, la radicación de empresas industriales pequeñas y medianas que desarrollen una actividad consistente en la transformación física, química o fisicoquímica en su forma o esencia de materia prima en un nuevo producto, el ensamble o montaje de diversas piezas como partes integrantes en la obtención de

productos acabados o semiacabados, transformaciones biológicas para la obtención de bienes finales exceptuando la producción primaria. Todo lo anteriormente citado debe ser ejecutado a través de un proceso inducido mediante la aplicación de técnicas de producción uniforme, la utilización de maquinarias o equipos y la repetición de operaciones o procesos unitarios llevados a cabo en instalaciones fijas, también podrán radicarse en ellos, aquellas empresas que desarrollen actividades de transformación de materias primas o consumo de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos, en energía eléctrica.

La mencionada ley prohíbe la utilización de las denominaciones “Parque Industrial” y “Área Industrial” para la identificación de asentamientos industriales que no cuenten con autorización definitiva y expresa del Ministerio de Producción de la Provincia de Santa Fe, con competencia en la materia.

Sin perjuicio que la habilitación del Área Industrial y Parque Industrial es competencia de las autoridades de la Provincia de Santa Fe, cada Comuna debe dictar la Ordenanza respectiva que reconoce el sitio como zona industrial y fijar criterios comunes de exigencias para el loteo de la misma.

4.d) PROYECTO DE ACUERDO O ACTA COMPROMISO DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS PARA LOTEOS PARA INDUSTRIA (ZONA INDUSTRIAL):

Las Comunas de Ibarlucea, Luis Palacios, Pueblo Andino, Ricardone y Aldao, se esbozan la unificación de criterios comunes y obligatorios de urbanización a exigir a los propietarios, loteadores, urbanizadores, promotores o desarrolladores de nuevos loteos para la radicación de industrias en territorio de las mismas, conforme se detalla en el articulado siguiente

Artículo 1º: LOTEOS PARA INDUSTRIA: Se entiende por “loteos para industria” los destinados al establecimiento de industrias o parques industriales y dirigidos a la promoción y correcta ubicación de las industrias.

Artículo 2º: CATEGORIAS INDUSTRIALES: Las Comunas solo autorizarán en su territorio la instalación de industrias de bajo y mediano impacto ambiental, en los términos del Decreto n° 101/2003, reglamentario de la Ley n° 11.717 (de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable), que cumplan con la normas y factibilidades ambientales aprobadas por la autoridad de aplicación provincial.

Artículo 3º: LOTEOS ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, RIOS, ARROYOS O LAGUNAS: Los loteos para industrias 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 4º: CONTINUIDAD DE LAS CALLES: Las calles de los nuevos loteos, deberán respetar la continuidad existente, prolongándose con sus mismas características o con las que establezca la normativa urbana.

Artículo 5º: EXIGENCIAS: Para los loteos para industria se requerirá:

- 1. Que respondan a proyectos especiales destinados a la producción industrial.*
- 2. Ubicación: deberán estar ubicados en relación con la zona residencial a sotavento de los vientos dominantes.*
- 3. Estudios especiales: que garanticen la salud y seguridad de los habitantes elaborado por profesionales especialistas en higiene y seguridad industrial.*

Se requerirá en los nuevos loteos industriales con carácter obligatorio las siguientes obras de infraestructura o servicios y mejoras:

- 1. Accesos pavimentados (colectoras y calles de acceso que conecten con las vías de comunicación próximas y al resto de la ciudad) adecuados a la actividad industrial*
- 2. Calles públicas: con cordón cuneta y pavimentadas en un 100% de su extensión (no menos de 80 % en cemento y máximo de 20 % en asfalto en caliente en sectores menos transitados) o apertura de calles con abodevamiento, cordón cuneta y estabilizado, según disposición comunal.*
- 3. Servicios de drenajes pluviales: acequias, canales y/o entubamientos según lo que corresponda en cada caso.*
- 4. Servicio de agua potable, tendido de red y construcción de planta potabilizadora y de bombeo para la prestación del servicio, según corresponda en cada caso, quedado supeditado su aprobación y control de la empresa prestadora del servicio.*
- 5. Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal y planta elevadora y de tratamiento conforme requerimiento y aprobación del organismo competente.*
- 6. Alumbrado público e infraestructura para la provisión de energía eléctrica, aprobado por la Empresa Provincial de la Energía.*
- 7. Tendido de gas natural y red, aprobado por la prestadora del servicio, pudiendo la autoridad comunal excepcionar esta exigencia cuando las circunstancias particulares del caso lo permitan.*
- 8. Infraestructura para desechos de afluentes.*
- 9. Planta de tratamiento*
- 10. Gestión e infraestructura para instalación de redes telefónicas, cable e Internet, preferentemente con tendido subterráneo.*
- 11. Infraestructura sanitaria.*
- 12. Infraestructura para la instalación de medios tendientes a la sofocación de incendios.*
- 13. Arbolado urbano interno.*
- 14. El nivel de los lotes deberá ser superior a la cota "cero" y/o nivel de calle circundante, según corresponda.*
- 15. Plantación en el perímetro del loteo industrial de una doble cortina de árboles de hojas perennes conformada por dos especies de diferentes de las cuales una al menos deberá ser de las consideradas de segunda magnitud y las características de la otra dependerá de la altura de las chimeneas o escapes de afluentes.*

Artículo 6°: CONVENIOS URBANISTICOS: La Comuna podrá mediante la celebración de un convenio urbanístico elevar el piso mínimo establecido mediante el requerimiento de tierras destinadas a la conformación de un banco de tierras o la construcción de equipamientos necesarios específicos.

Artículo 7º: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS: Las obras detalladas en los artículos anteriores se realizarán de conformidad con los planos y detalles especificados en el Proyecto, respetando los aspectos paisajísticos y medioambientales de la Comuna, según normativa vigente, con materiales de primera calidad, y bajo la supervisión del Área de Obras Públicas Comunal u Órgano correspondiente. Previo a cualquier trabajo o aprobación del proyecto el loteador deberá presentar el estudio de factibilidad de todos los servicios antes citados emitidos por la autoridad competente que corresponda en cada caso.

Artículo 8º: CONSTRUCCION DE LAS OBRAS: Todas las obras de infraestructura correrán por cuenta y cargo del loteador y tendrán un plazo de ejecución tentativo de entre.... (...) a... (...) meses, contados desde la fecha de aprobación provisoria del loteo. Este plazo podrá ser extendido por resolución fundada de la Comuna a pedido del desarrollador y en función de la complejidad de las obras a construir. Las obras una vez concluidas serán cedidas a los organismos o empresas responsables de la prestación de cada servicio.

Artículo 9º SOLICITUD DE PRORROGA – CAMBIO DE NORMATIVA URBANISTICA: Sin al tiempo de solicitar la prórroga se hubiera modificado la normativa urbanística, esta no le será de aplicación si las obras a construir se concluyen dentro del plazo diferido. Vencido el mismo sin que se hayan concluido la totalidad de las obras aprobadas, el otorgamiento sucesivo de nuevos plazos lo será de conformidad a la normativa vigente al tiempo de las prórrogas. La nueva normativa no será de aplicación para la aprobación de las construcciones materializadas.

Artículo 10º: RESPONSABILIDAD DEL LOTEADOR: El loteador será económicamente responsable por un término de 10 (diez) años, contados desde la fecha de aprobación definitiva del loteo o urbanización de cualquier desperfecto, rotura o deterioro de las obras de infraestructura construidas a su cargo y que se originen por fallas técnicas en su construcción o por la utilización de materiales de baja calidad o defectuosos; quien tendrá a su cargo rehacer las obras en cuestión en cumplimiento del proyecto original, sin perjuicio de las sanciones administrativas que pudieran corresponderle por los inconvenientes ocasionados y la gravedad del caso. Ante posibles daños y perjuicios a propietarios y terceros como consecuencia de las falencias ante citadas, la responsabilidad será exclusiva del loteador.

Artículo 11º: INICIACION DE LAS VENTAS: La autoridad comunal podrá autorizar fundadamente la venta de lotes cuando se haya otorgado la aprobación provisoria y se encuentren efectivamente realizadas el setenta por ciento (70%) de las mejoras exigidas. El loteador o vendedor deberá aclarar expresamente, tanto en su publicidad como en los instrumentos de promesas de venta, que se trata de una urbanización sujeta a aprobación comunal definitiva.

Artículo 12º PROHIBICION DE VENTA: En el caso de ventas de lotes que no encuadren en la situación precedente, la Comuna no otorgará autorización alguna, soportando el vendedor y/o propietario los daños que pudieran ocasionar al comprador, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder a la Comuna por el señalado incumplimiento.

Artículo 13º SANCION: La venta bajo tales condiciones hará pasible al propietario, loteador, promotor y/o desarrollador de una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las ventas efectuadas en violación a lo dispuesto en el presente.

Artículo 14º CAUCION: Para la realización de las obras de infraestructuras, servicios y mejoras requeridas, el loteador tendrá un plazo máximo de... (...) años. Para asegurar la realización de las mismas deberá constituir una garantía previa a la obtención de la aprobación provisoria de urbanización, por el monto total de las obras que resulten de lo previsto por la autoridad comunal, al tiempo estimado de finalización, de acuerdo al plazo establecido precedentemente. La misma podrá efectivizarse mediante:

- 1) *Garantía hipotecaria sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar.*
- 2) *Aval Bancario.*
- 3) *Seguro de Caución. El seguro de caución deberá ser pactado con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor de la Comuna.*
- 4) *Convenio entre las partes involucradas*

Artículo 15°: EJECUCION DE LA CAUCION: En caso de que las obras de infraestructura, servicios o mejoras no se iniciaren dentro del plazo de... (...) año, o iniciadas en este término no fueren totalmente terminadas en el plazo propuesto por el loteador se ejecutarán las garantías.

Artículo 16° CADUCIDAD DE AUTORIZACION: La inobservancia por parte del loteador de los plazos fijados para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo habitará a la autoridad comunal al dictado de los actos administrativos de caducidad que correspondan en cada caso.

Artículo 17°: COMPROMISO COMUNAL: Las Comunas firmantes quedan obligadas a sancionar cada una de ellas la Ordenanza Comuna que contenga la exigencias y obligaciones que se describen en cada uno de los artículos que integran el presente acuerdo de fijación de criterios comunes y obligatorio y conformar a partir de la firma del presente un espacio de coordinación intercomunal para el seguimiento, control y elaboración e implementación de nuevas normativas urbanísticas, adoptando para tal fin la organización que resulte más efectiva para tal fin.

4.e) MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE NUEVOS LOTEOS INDUSTRIALES

El presente documento incluye un manual de procedimiento para la aprobación de nuevos loteos industriales a desarrollarse en las Comunas de Ibarlucea, Luis Palacios, Pueblo Andino, Ricardone y Aldao, con el objeto de optimizar los procesos de urbanización y facilitar la actividad urbanística en las comunas con menor capacidad de gestión. El mismo será de aplicación obligatorio para todos los trámites iniciados por personas físicas y/o jurídicas privadas y/o públicas.

MARCO NORMATIVO:

Toda subdivisión de terrenos a realizarse dentro del ejido comunal para la radiación concentrada de los establecimientos industriales deberá regirse por las disposiciones que a continuación se detallan:

1. *La Ordenanza que aprueba los criterios comunes de urbanización.*
2. *La Ordenanza local que aprueba el reglamento de loteo, subdivisiones y urbanización de uso residencial e industrial.*
3. *El Decreto n° 7317/67 de la Provincia de Santa Fe que aprueba las Normas para anteproyectos de planes estructurales de desarrollo urbano y el Reglamento Tipo de Loteos y Urbanizaciones para Comunas y Municipios de la Provincia de Santa Fe.*
4. *Resolución n° 292/2013 del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe que establece la obligación de someter a categorización ambiental a las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización.*
5. *Ley n° 11.730 de Áreas Inundables y su Decreto Reglamentario n° 3695/03*

6. Ley n° 11.525 de Parques y Áreas Industriales, modificada por Ley n° 11.778 y Decreto Reglamentario n° 1620/99

La posición de las normas citadas precedentemente no implica un orden de prelación en la aplicación de las mismas sino complementario e integrador.

A los efectos de la implementación de este Manual se entiende por: Urbanización o Loteo Industrial, todo fraccionamiento de tierra que responda a un proyecto especial, destinado a la producción industrial que deberá extra ubicado, en relación con el área residencia, a sotavento de los vientos dominantes y fundado en todos los casos en estudios específicos que garanticen la salud y seguridad de los habitantes de la Comuna.

PROCEDIMIENTO:

1. CONFORMIDAD DE LOCALIZACION O USO CONFORME:

Todo interesado en efectuar un loteo industrial a los fines de obtener deberá solicitar, previamente a cualquier otro trámite, por nota dirigida al Presidente Comunal firmada por el propietario y/o su representante legal, la conformidad de la localización propuesta, acompañada:

a) Con un croquis de ubicación de la misma, indicando los datos catastrales, dimensiones y linderos del terreno a urbanizar y su vinculación a la urbanización más próxima.

b) Documentación que acredite la titularidad del dominio del inmueble. En caso que el titular del inmueble no sea el emprendedor, deberá presentar la documentación que acredite la vinculación de ambos.

1.1. CERTIFICADO. La autoridad competente previa inspección, en un plazo no mayor de..... (....) días hábiles, emitirá un Certificado de Conformidad de Localización o Uso Conforme.

El otorgamiento del mencionado certificado no generará a favor del solicitante derecho alguno ni autorización de ningún tipo ni lo habilita para iniciar trabajos en el terreno a subdividir, quedando éstos sujetos a la aprobación de la documentación que se exige en el presente Manual.

El Certificado de Conformidad de Localización o Uso Conforme tendrá vigencia de... (....) meses, caducando automáticamente si durante ese período no se hubiera seguido con los trámites de aprobación previstos en las normas de aplicación.

1.2. DENEGACION. La autoridad comunal podrá denegar la conformidad de localización o uso conforme si la zona donde se encuentra localizado el terreno a lotear o urbanizar con fines industriales afectada la salud y seguridad de los habitantes de áreas residenciales próximas.

2. PRESENTACION DEL PROYECTO DE LOTE O URBANIZACIONES

Una vez obtenida la conformidad de localización o uso conforme, el propietario, urbanizador o desarrollador estará en condiciones de iniciar el pedido de autorización para lotear o urbanizar.

EXIGENCIAS:

2.1. PEDIDO DE AUTORIZACION

A) NOTA Y SELLADO: El propietario, urbanizador o desarrollador deberá presentar por Mesa de Entrada de la Comuna, previo pago de los sellados correspondientes, una nota dirigida al Presidente Comunal, firmada por el propietario o sus representantes legales, acompañada de la siguiente documentación técnica:

B) DOCUMENTACIÓN:

1. *Título de propiedad de los terrenos o extracto extendido por escribano público.*
2. *Planos firmados por profesional habilitado, en tres copias de lotes y siluetas de las unidades habitacionales si las hubiera, con trazado de las vías públicas, indicando la trama vial interna y externa, demostrando su conexión e integración con la trama vial existente, conteniendo balance de superficie, y discriminado las áreas útiles a dividir, las áreas para espacios verdes públicos y las áreas para equipamiento comunitario, si correspondiese. Si las superficies de calles a incorporar al dominio comunal no estuvieran libradas al uso público, el propietario deberá efectuar las obras de desagües pluviales de acuerdo a las indicaciones y directivas de la autoridad comunal.*

3. *Planos con cotas de nivel de terreno y su relación con los desagües existentes.*

Los mencionados planos deben ajustarse en tamaño y forma a los requisitos exigidos por el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe la documentación

4. *Factibilidad hídrica otorgada por la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas, Servicios Público y Medio Ambiente, dictamen que resultará vinculante.*

5. *Certificados de factibilidad de servicios de agua, cloacas, energía eléctrica y gas, si correspondiere, expedidos por cada una de las empresas públicas o privadas o cooperativas prestadoras de dichos servicios respectivamente.*

6. *Plano de conjunto de la red vial incluyendo:*

- a. *Planialtimetría y curvas de nivel del sector, incluyendo anchos, espesor y flechas de calzadas, cordón cuneta y/o pavimento. En calles perimetrales el cordón cuneta deberá ejecutarse a ambos lados de la misma.*

- b. *Cotas de niveles y dirección de escurrimiento de aguas superficiales. El proyecto de desagües debe ser tal que no perjudique ni provoque estancamientos de aguas con zonas adyacentes a la urbanización.*

- c. *Solución de desagües terminales, evitando crear sectores o puntos críticos de concentración de aguas superficiales y asegurando su fácil escurrimiento posterior. Indicación de punto final de evacuación de las aguas.*

- d. *Infraestructura de desechos de afluentes y planta de tratamiento.*

- e. *Proyecto completo del distribuidor de tránsito en el caso de accesos sobre venidas principales y/o rutas provinciales o nacionales, visado por la Dirección Provincial de Vialidad o Dirección Nacional de Vialidad, según corresponda.*

9. *Planta de tratamiento – Infraestructura de desechos de afluentes.*

10. *Plano de Alumbrado Público incluyendo:*

- a. *Planos, cálculos de secciones, ubicación, tipo, altura, estudio lumínico de artefactos adoptados, diagramas y planillas de caídas de tensión por tramos y extremos de líneas, columnas y conductores, equipos de medición y tableros de comando, todo de acuerdo a las normas técnicas para la confección y ejecución de proyectos de alumbrado público.*

11. *Plano de tendido eléctrico para la provisión industrial.*

12. *Plano de arbolado urbano interno y del perímetro del predio, respetando los criterios establecidos por la Comuna, detallando especie, tamaño y ubicación.*

13. *Dictamen o informe que garanticen la salud y seguridad de los habitantes extendido por profesional especialista en higiene y seguridad industrial.*

14. *Infraestructura para la instalación de medios tendientes a la sofocación de incendios.*

15. Estudio de Impacto Ambiental y encuadre del emprendimiento aprobado por la autoridad provincial.

C) GARANTÍA DE CAUCIÓN efectivizada conforme normativa comunal vigente.

2.2. DICTAMEN JURIDICO. Dictamen favorable del servicio de asesoramiento jurídico o dirección de asuntos jurídicos de la Comuna sobre los requisitos formales de la presentación para la cesión de calles.

2.3. TRAMITE DE APROBACION. Emitido el dictamen jurídico la Dirección u Oficina con competencia de la Comuna se dará inicio al trámite de aprobación de los planos del proyecto de loteo o urbanización, de ajustarse el mismo a la normativa vigente y al cumplimiento obligatorio de todos los requisitos de infraestructura establecidos.

2.3.1. El expediente de cesión de calles será elevado para aprobación por parte de la Comisión Comunal de acuerdo a las disposiciones vigentes.

2.3.2. APROBACION PROVISORIA: Una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el Punto 2.1. b) que antecede, se otorgará la "Aprobación Provisoria".

El Presidente Comunal extenderá la Aprobación Provisoria que se adjuntará al expediente en trámite.

A partir de la fecha del otorgamiento de la Aprobación Provisoria comenzará a regir el plazo para cumplimentar, si no existieran en el lugar del loteo o urbanización:

a. Apertura de calles abodevamiento, cordón cuneta y estabilizado o pavimentadas en un 100% de su extensión (no menos de 80 % en cemento y máximo de 20 % en asfaltado en caliente en sectores menos transitados) o según disposición específica comunal.

b. Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria..

d. Servicios de drenajes pluviales: acequias, canales y/o entubamientos según lo que corresponda en cada caso.

e. Servicio de agua potable, tendido de red y construcción de planta potabilizadora y de bombeo para la prestación del servicio, según corresponda en cada caso, quedado supeditado su aprobación y control de la empresa prestadora del servicio.

f. Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal y planta elevadora y de tratamiento conforme requerimiento y aprobación del organismo competente.

g. Alumbrado público y tendido de la red de baja y alta tensión domiciliaria, aprobado por la Empresa Provincial de la Energía.

h. Tendido gas natural si correspondiera, aprobado por la prestadora del servicio.

i. Gestión e infraestructura para instalación de redes telefónicas, cable e Internet, preferentemente con tendido subterráneo.

j. Infraestructura para sofocación de incendios.

k. Arbolado interno y perimetral.

El nivel de los lotes deberá ser superior a la cota "cero", o nivel de calle circundante.

2.3.3. INSCRIPCION DE MENSURA. Con la aprobación provisoria el propietario o urbanizador estará en condiciones de solicitar la inscripción de mensura en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe.

2.3.4. APROBACION DEFINITIVA:

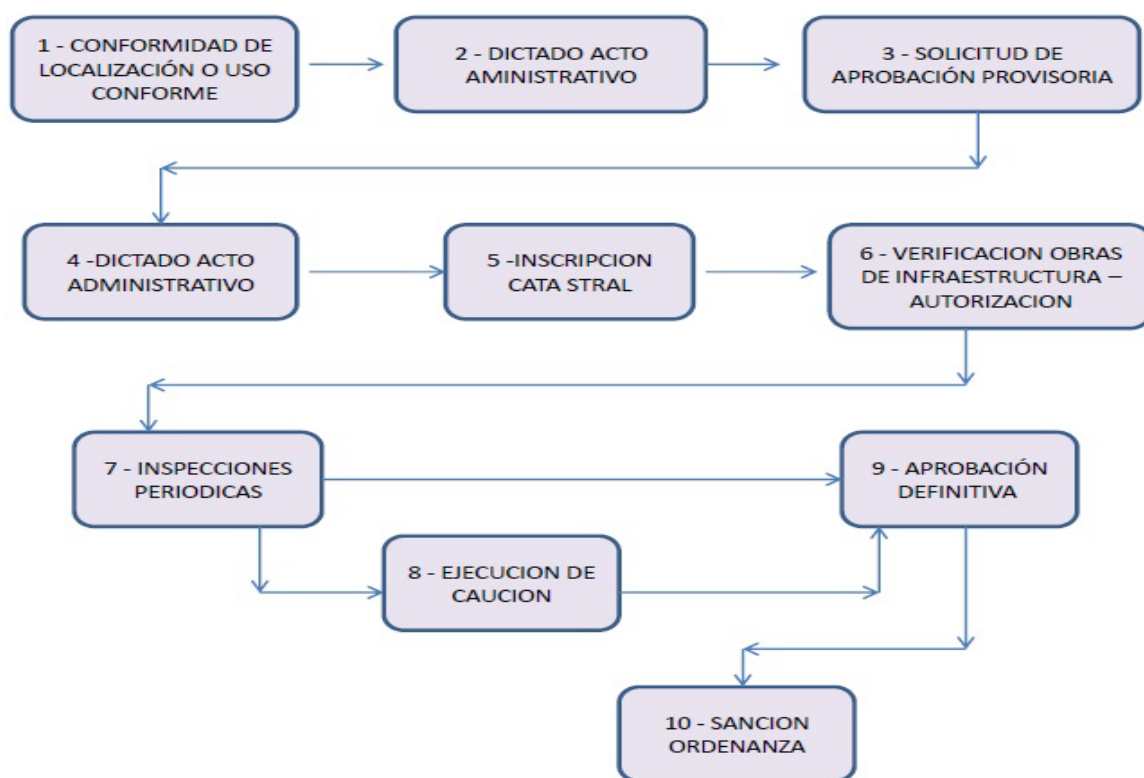
2.3.4.1. **SOLICITUD DE APROBACIÓN DEFINITIVA:** Concluidas las obras de mejoras, a juicio de la autoridad comunal competente, el propietario o urbanizador podrá solicitar la aprobación definitiva, adjuntando copia de mensura con la constancia de inscripción en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe.

2.3.4.2. **SANCIÓN DE LA ORDENANZA COMUNAL:** La aprobación definitiva se otorgará con la sanción de la ordenanza comunal quedando debidamente habilitado el loteo o urbanización.

4.f) CIRCUITO DEL PROCEDIMIENTO O PASOS PROCEDIMENTALES

A todo lo expuesto debemos adicionar las dificultades técnicas existentes en las administraciones públicas de las pequeñas ciudades, de lo cual podemos inferir que el seguimiento de este tipo de trámites (en los cuales los interesados suelen ejercer muchísima presión para su aprobación) tiene grandes dificultades administrativas. Por ello pretendemos contribuir a esclarecer el proceso administrativo de las autorizaciones de expansión urbana, con la siguiente secuencia de procedimientos. Los mismos son aplicables tanto para expansiones urbanas residenciales como para zonas industriales.⁴ A continuación se anexa el flujograma que da cuenta del Circuito de Procedimiento establecido.

CIRCUITO DEL PROCEDIMIENTO 6 PASOS PROCEDIMENTALES



5 - Determinación de Zonas de Expansión Urbana

La dispar situación precedente que tienen estas comunas en materia de expansión urbana

⁴ Forma parte del ANEXO II: GUÍAS que integra el presente informe.

(agravado a su vez por la presión de su entorno agrícola) propicia la creación de expectativas de urbanización por parte de propietarios rurales, a la vez que empuja a los propietarios de baldíos urbanos a retener especulativamente los mismos, beneficiados también por la inexistencia de sanciones a esa retención especulativa.

La delimitación de estas áreas de expansión busca contribuir al ordenamiento territorial; se ha propuesto además a todas las comunas que analicen las situaciones de vacíos urbanos atomizados, cuya movilización sería un importante avance para mejorar las condiciones tributarias y de calidad urbana. Este análisis debería acompañarse además con una política tributaria que contribuya a desalentar la retención de suelo.

Para esta etapa propositiva, que avanza en las propuestas y justificaciones de las áreas de expansión urbana de cada comuna, como así también en las áreas industriales, se ha trabajado en equipo con los referentes técnicos y/o sus presidentes comunales, también se respetaron las bases de las presentadas por la comunas pertenecientes al ECOM, y en algunos casos corresponden a ordenanzas pre existentes.

Las zonas de expansión urbana se determinaron siguiendo las premisas establecidas por el Decreto Provincial 7317/67 y fueron elaboradas en conjunto (en Ricardone, Pueblo Andino e Ibarlucea) con el Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM). En la consideración de todas las áreas se han tenido en cuenta las Directrices de Ordenamiento Territorial del ECOM, desalentando la expansión urbana difusa, alentando la ruralidad y evaluando los proyectos de infraestructura previstos y próximos para esa región.

Para las zonas industriales se aconseja que se proyecten y evalúen según las leyes provinciales vigentes; es decir que al momento de decidir la calificación del sector en zona, área o parque se tomarán como base la Ley N° 11.525 (su modificatoria, la Ley N° 11.778 y el decreto reglamentario N° 1.620/99) la que ofrece el marco jurídico para mejorar esta herramienta de desarrollo y dar impulso a la construcción de los asentamientos industriales, que define como:

Zona Industrial

Una **zona industrial** es una extensión de tierra dotada de infraestructura, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, apta para la radicación de instalaciones industriales. Su localización debería ser suburbana, a modo de asegurar, de acuerdo con la normativa, el holgado cumplimiento de las condiciones necesarias para la producción: provisión de energía y agua, transporte, desagües, accesibilidad y terrenos vacantes, disponibles para permitir el crecimiento y las adaptaciones futuras de las unidades asentadas. Para la **zona industrial** no se requieren normativas específicas provinciales y nacionales, pero sí las propias del distrito en el cual se desarrolle, y por lo tanto no tiene beneficios específicos.

Área Industrial

En el marco normativo provincial, se define como **área industrial** a toda extensión de tierra dotada de infraestructura y servicios de uso común, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, apta para la radicación de instalaciones industriales, y cuyo desarrollo, o parte de él, está a cargo del sector público, del privado o de ambos. Se trata de un terreno urbanizado y subdividido en parcelas, conforme a un plan general, dotado de infraestructura y servicios públicos, y con servicios e instalaciones comunes necesarias para el establecimiento de plantas industriales.

Las **Áreas Industriales** están reguladas por normas provinciales y nacionales, y por las propias del distrito en el cual se desarrolle, por lo que precisan de una autorización provincial para funcionar. Además, exige la conformación de un consorcio de administración.

Parque Industrial

La diferencia de un Parque con un Área Industrial, está en que en estos existe la provisión, por parte del consorcio de administración, de servicios de uso común. Las instalaciones o servicios comunes pueden estar relacionados con la mejora de la productividad de las empresas ocupantes, con el suministro de servicios técnicos y sociales o con el mejoramiento de la infraestructura. Además se exige para su aprobación un estudio más integral que contemple la viabilidad técnica, económica y financiera del emprendimiento.

Cabe hacer notar que la decisión inicial de determinar Zona Industrial no impide que en el futuro el gobierno local opte por la reconversión de esa Zona en Área o Parque Industrial, arbitrando para ello los mecanismos necesarios para la provisión y administración de servicios e infraestructura que en cada caso establezcan las leyes en vigencia.

A efectos de contribuir con las Comunas en la toma de decisión acerca del tipo de industrias que pretenden autorizar en sus respectivos distritos, se transcriben las tres categorías de asentamientos industriales que establece el Decreto 101/2003 reglamentario de la ley 11.717 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable:

Categoría 1: De Bajo o Nulo Impacto Ambiental, cuando no presentan impactos negativos o, de hacerlo, lo hacen en forma mínima, dentro de lo tolerado y previsto por la legislación vigente; asimismo, cuando su funcionamiento involucre riesgos o molestias mínimas a la población y al medio ambiente.

Categoría 2: De Mediano Impacto Ambiental, cuando pueden causar impactos negativos moderados, afectando parcialmente al ambiente, pudiendo eliminarse o minimizarse sus efectos mediante medidas conocidas y fácilmente aplicables; asimismo, cuando su funcionamiento constituye un riesgo potencial y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños moderados para la población, el ambiente o los bienes materiales.

Categoría 3: De Alto Impacto Ambiental, cuando pueden presentar impactos ambientales negativos cualitativa o cuantitativamente significativos, contemple o no el proyecto medidas de prevención o mitigación; asimismo, cuando su funcionamiento constituya un riesgo potencial alto y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños graves a las personas, al ambiente o a los bienes materiales.

La evaluación de las industrias a instalarse en las zonas industriales está categorizada en el cuadro que se encuentra en el Anexo II del decreto 101/2003 como Código Descripción de la Actividad Standard (el mismo estará incluido en el Anexo compuesto por normas de orden superior vigente para las comunas, que se entregará como complemento del informe final). En base a esta calificación las respectivas comunas podrán decidir qué tipo de industrias pretenden instalar en sus zonas industriales y basarán las exigencias para la correspondiente habilitación en la normativa específica.

Se propone autorizar solamente la instalación de industrias o emprendimientos que se encuadren en las categorías 1 y 2 de asentamientos industriales, prohibiendo la categoría 3. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las normas y factibilidades ambientales que pueda requerir la provincia para su aprobación definitiva. Las industrias están categorizadas en un cuadro que se encuentra en el cuadro del Anexo II del decreto 101/2003 como Código Descripción de la Actividad Standard.

No obstante estos requerimientos se podrá acordar, mediante convenios urbanísticos, elevar el piso mínimo establecido, ya sea con banco de tierras, o equipamientos específicos necesarios.

Riesgo hídrico: se recomienda que todas estas áreas, tanto expansiones urbanas como zonas industriales, sean estudiadas en forma especial de acuerdo a las normas vigentes provinciales de medio ambiente, incluyendo la Ley 11.730 que define tres tipos de zonas inundables de la siguiente manera:

- Área I: caudales máximos que puede transportar los cursos de agua sin desbordar
- Área II: área potencialmente afectada por crecidas de recurrencia 100 años
- Área III: área potencialmente afectada por crecidas de recurrencia 500 años.

En esta ocasión para determinar las zonas propuestas y en ésta etapa de proyecto, se tomó la experiencia local de recurrencias anteriores, indicando que las áreas elegidas no eran inundables, salvando las excepciones de estudios más profundos sobre Pueblo Andino (Río Carcarañá) e Ibarlucea (Canales).

En la elaboración de propuesta de todas las áreas se han tenido en cuenta las Directrices del ECOM. Las mismas fueron consultadas, incorporadas y valorizadas dentro de la propuesta, fundamentalmente las que incluían el objetivo del presente proyecto en el aspecto de Ordenamiento Territorial y la definición de áreas de expansión urbana e industrial. Así se consideraron los siguientes aspectos al momento de proponer las extensiones urbanas y las zonas industriales.

En las zonas de expansión urbana:

- El completamiento y densificación de los tejidos residenciales
- La definición como áreas de completamiento urbana de los sectores que presentan procesos incipientes de urbanización, y también aquellos otros que, debido a su localización ofrecen la posibilidad de “completar” la trama urbana sobre todo en el Borde Oeste.
- La restricción a la conformación de nuevas áreas residenciales y en las grandes extensiones rurales sobre todo en el Borde Oeste.
- La consolidación y distribución equilibrada de actividades de cercanía (comercios de uso diario, primeros servicios) en todas las áreas residenciales, poniendo particular atención en las localidades de Ricardone y Pueblo Andino.
- El planteo en las áreas residenciales, de indicadores urbanísticos para alcanzar mayores grados de densidad y compacidad, sin desatender la heterogeneidad tipológica y funcional, promoviendo niveles crecientes de complejidad urbana.
- La transformación de la autopista Rosario-Santa Fe y la vías del Ferrocarril Mitre en límites para contener potenciales urbanizaciones y desprendimientos insulares de los tejidos conurbados localizados en el este del corredor y consolidando la clara demarcación entre el “campo” y la “ciudad” que aún persiste en localidades como Ricardone y Pueblo Andino (también en Aldao y Timbúes) asumida como una característica positiva de debe preservarse. La definición como “Áreas periurbanas” de las extensiones de suelo rural que rodean los núcleos urbanos de Ricardone y Pueblo Andino. La definición de “Área Rural” del suelo no urbanizado, localizado hacia el oeste de la autopista Rosario-Santa Fe.

En las zonas industriales:

- La prohibición de la instalación de nuevas actividades productivas de alto impacto, en las áreas con una clara vocación residencial de la Franja Central de Nodo Noroeste y las localidades del Borde Oeste.

Se procuró mantener la ruralidad del área acotando las expansiones y alentando la consolidación de los cascos urbanos existentes. Asimismo se destacó y valorizó la protección de la rivera del Río Carcarañá y se tuvo en cuenta la nueva traza proyectada de la ruta A012.

5.a) DESARROLLO DE LA PROPUESTA PARA CADA COMUNA

1) RICARDONE

Cuenta con la ordenanza 36/2013 que clasifica y ordena dentro del distrito con un plano, a) áreas urbanas, b) área comercial, c) área industrial, d) área urbana-industrial, e) área sub-urbana y f) área rural. El área de expansión urbana fue realizada en base a esta ordenanza.

Se justifica la propuesta de la determinación de las áreas de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- a) **Expansión urbana**: Esta determinada en su mayor extensión hacia el Noroeste, y en una pequeña porción hacia el Sudeste ya que en este sector se encuentra proyectada la nueva traza de la A012, que actualmente divide en dos la trama urbana de la comuna y hacia el sudeste se encuentra el relleno sanitario. La superficie propuesta excede el 10% establecido en el Decreto Provincial 7317/67, por lo cual se propone realizar las habilitaciones de nuevos loteos por completamiento o por compensación de tierras, es decir avanzar desde el área urbana existente hacia la extensión en forma de ampliación sin dejar vacíos urbanos.
- b) **Zona industrial**: Está determinada por ordenanza, no cumple estrictamente con los criterios ideales, pero es pre existente, se propone realizar las habilitaciones futuras con un estricto control de las actividades a instalar y en caso de ser necesario crear una zona industrial o limítrofe con la comuna de Aldao, que albergue industrias que necesiten habilitaciones especiales fuera del ejido urbano y contigua a la zona industrial propuesta por ésta última, a los fines de compartir infraestructura.

2) IBARLUCEA

Cuenta con un plan de Ordenamiento Ambiental Territorial del Distrito Ibarlucea del año 2013. Sin bien este plan no fue traducido en una zonificación ambiental a través de ordenanza específica, si fue acotada en su aspecto de zonificación en dos ordenanzas, la 491/08 que determina los límites de la zona urbana dentro de su distrito, sin clasificaciones de uso y la 755/14 (de fecha 18 de junio) que amplía estos límites.

- a) **Expansión urbana**: Está determinada por los límites de la zona urbana expresados en las ordenanzas antes citadas, se basa fundamentalmente en la intención de formalizar algunos de los sectores donde se encuentran construcciones que no fueron declaradas, pero ya se encuentra de hecho en proceso de urbanización. Es una superficie que excede el 10% establecido, proponiéndose realizar las habilitaciones de nuevos loteos por completamiento o por compensación de tierras, es decir avanzar desde el área urbana existente hacia la extensión en forma de ampliación sin dejar vacíos urbanos, en la medida de las posibilidades que puedan ser controladas.
En el límite de la comuna con Luis Palacios, en la intersección de las rutas 34 y A 012 se encuentra un loteo de los años 70, el cual no cuenta con infraestructura (calles, desagües, energía eléctrica, gas) y gran parte se encuentra en zona inundable. Esta zona está adosada (aunque dividida por la ruta A 012) al Paraje Vicente Echeverría. No obstante todos estos problemas (falta de infraestructura y alto riesgo de inundabilidad) el loteo se encuentra afectado como zona urbana para el catastro provincial; además actualmente tiene carteles que promocionan la venta

de lotes y se puede observar la incipiente radicación de viviendas. Se propone realizar un análisis especial sobre esta zona, con la expectativa de regularizar paulatinamente este sector.

- b) **Zona industrial**: No cuenta con zona industrial determinada, y ante la propuesta de hacerlo, prefieren no alentar, inclusive rechazar, la instalación de industrias en su comuna. Las industrias instaladas son pre existentes y, no tienen una sectorización específica.

3) **LUIS PALACIOS**

Esta comuna no forma parte del ECOM, no obstante lo cual aceptan la sugerencia de incorporarse. No cuenta con área de expansión urbana, reglamentada por ordenanza. En la reunión con el presidente comunal y en base a un trabajo comenzado por la referente técnica, se proponen las siguientes zonas de expansión:

- a) **Expansión urbana**: Se consensuó la propuesta de determinar una pequeña zona de extensión urbana al Noroeste del casco urbano, éste último se encuentra delimitado por la ordenanza 12/2009, en el mismo se detectan vacíos urbanos que en algunos casos son manzanas completas. Se propone priorizar la realización de un relevamiento de los mismos, a los fines de practicar en estos lotes vacantes una política de incentivo al completamiento, ya sea por la vía impositiva o bien por compensaciones de tierras y planes especiales en caso de manzanas completas. Se desalentó la expansión urbana al otro lado de la ruta 34 para no generar una barrera urbana difícil de resolver.

Una zona de especial tratamiento deberá ser la localizada en un sector denominado Loteo sobre río Carcarañá, que es propiedad de la comuna, se encuentra como zona urbana para el catastro provincial hace muchos años, está forestada, a la vera del río y dado el gran potencial con el que cuenta, es ideal para la creación de un convenio urbanístico público-privado, orientado hacia el uso turístico. Una intervención de esta naturaleza podría ser una gran oportunidad de recuperar ingresos en tierras o infraestructura para la comuna.

- b) **Zona industrial**: Está determinada por ordenanza 12/2009 (gestión anterior), se encuentra sobre la ruta 34, a la vera de las vías del ferrocarril de carga, con posibilidades de provisión de energía eléctrica.

La comuna se encuentra en actualmente con solicitudes de instalación por parte de empresas en dicho predio, el cual no cuenta con la infraestructura necesaria. Se propone, antes de otorgar la aprobación provisoria a cualquier instalación, acordar mediante convenio urbanístico las condiciones por las cuales se estudie la transformación de la zona, en área o parque industrial. Otra posibilidad sugerida es la de incluir en dicho convenio la obtención de tierras en ese predio, donde la comuna pueda reinstalar las industrias, que hoy en día se encuentran en la zona urbana, para finalmente reconvertir esa zona en netamente urbana.

4) **PUEBLO ANDINO**

En la comuna de Pueblo Andino, realizan una zonificación según la Ordenanza N° 20/2010, en su Artículo 12° (tal como propone el Decreto 7317/67):

Clasificación 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 y e) Nuevo núcleo urbano.

De esta forma se clasifican los lotes pero sin determinar específicamente las zonas delimitados en las cuales se ubicaran, dando algunas consideraciones a seguir para clasificarlos.

- a) **Expansión urbana:** La comuna está adherida al ECOM, tiene determinada una zona de expansión urbana ante este ente, en ese sector propuesto. Actualmente tienen en proceso un expediente de subdivisión de un lote ubicado en dicha zona, por el cual ya pactaron entre el privado y la comuna, pautas y aportes de cumplimiento, todavía en la etapa inicial de concreción. Igualmente se plantea una controversia ya que, sin contar con la aprobación final de la urbanización, el desarrollador ofrece los lotes bajo la figura del fideicomiso, alegando que de esa forma no se realiza la publicidad ni la venta, ya que esta gestión comunal ha interpretado que el Decreto 7317/67 prohíbe la venta en estas instancias (otras gestiones y/o municipios hacen otra interpretación del mismo artículo). Se propone dictamen jurídico a los fines de conocer que proceder tomar para el reclamo y adecuación de la situación.
- La expansión urbana propuesta es pequeña, teniendo en cuenta la dimensión de la planta urbana actual, esto es consecuencia de la baja densidad en algunos sectores, con lotes vacantes y vacíos muy grandes, e irregularidades en la situación dominial de los lotes en algunos loteos. Se propone implementar una política urbana especial que promueva el completamiento y la regularización.
- Dentro del proyecto, la comuna tiene el curso de agua más importante que es el río Carcarañá, sobre cuyas riberas se expande Pueblo Andino. En función de las características hidrológicas de este curso de agua, el funcionamiento de su cuenca y las condiciones de topografía y pluviosidad, sería posible determinar, mediante modelo matemático, las líneas de recurrencia. Debería observarse si es pertinente tomar los límites de 100 y 500 años para determinar las áreas II y III de riesgo.
- Asimismo el río Carcarañá fue declarado como Área Natural Protegida por el gobierno provincial. El área asignada comprende desde el ingreso del río a la provincia de Santa Fe hasta su desembocadura en el río Paraná (en Puerto Gaboto), considerando 300 metros a cada lado del curso de agua. La longitud aproximada del curso del río en territorio santafesino es de 167 kilómetros, y la superficie, de 10.020 hectáreas en el cual se encuentra incluida la ribera que recorre la comuna de Pueblo Andino.
- La ley provincial 12.175 determina que un Área Natural Protegida es “todo ambiente o territorio que está sujeto a un manejo legalmente establecido y destinado a cumplir objetivos de conservación, protección y preservación de su flora, fauna, paisaje y demás componentes de su ecosistema”.
- La normativa establece ocho categorías dentro del sistema de áreas protegidas, una de ellas es “Reservas hídricas naturales” con la que se clasificará a la cuenca del río Carcarañá.
- Por lo cual la comuna promueve y auspicia toda actividad que se dirija en cumplimiento de la designación como Reserva hídrica, inclusive permitiendo el acceso y el trabajo de ONG ligadas al tema y académicos especialistas que están realizando trabajos de campo en el sector.
- b) **Zona industrial:** Si bien no se encuentra determinada en la ordenanza, está propuesta por la comuna en la zona del límite Noroeste del distrito. La misma cuenta con accesos de rutas provinciales y nacionales y un sector cercano a la Autopista Rosario-Santa Fe.
- No obstante este proyecto, ya cuentan con una zona industrial dentro del casco urbano, compuesta por una papelería y un frigorífico, radicados hace muchos años (incluso algunas de sus instalaciones revisten interés histórico patrimonial) y en el caso de la papelería con conflicto.

5) ALDAO

No cuenta con ordenanzas que establezcan expansión urbana y área industrial. La comuna no pertenece al ECOM, recomendamos y manifiestan la intención de incorporarse.

- a) **Expansión urbana:** El presidente comunal en consenso con el referente técnico comunal propusieron la determinación de un área de expansión. Dicha área, en parte, viene a regularizar una situación de urbanización existente y en proceso de formalización y por otro ofrece zona de expansión.

Se evidencia un loteo abierto aislado de la planta urbana consolidada, el cual es de aprobación de la anterior gestión.

- b) **Zona industrial:** Se consensuó una zona industrial sobre el límite Sudeste de distrito, que tiene acceso por rutas provinciales. Uno de esos accesos es producto de la donación de un camino comunal a la provincia, plasmado en un proyecto de vialidad provincial en el plano 9844, que otorgaría a esta zona de la infraestructura vial de acceso. La zona es lindante a la red ferroviaria de carga activa, asimismo es limitrofe con la zona industrial de San Lorenzo y cuenta con el paso de gasoducto y línea de tensión eléctrica.

Debido a que la zona delimitada es muy amplia se propone realizar la habilitación por etapas, primero la A (entre el ferrocarril y la ruta provincial) y luego la B (de la ruta provincial hacia el Sudoeste), de acuerdo a las necesidades y solicitudes de instalación.

6 - Diagnóstico de la Composición y Prospección de Tributos.

Si bien el objetivo particular en materia tributaria era el de analizar propuestas de tributaciones locales territoriales, y el producto esperado era la elaboración de un documento de diagnóstico de la composición y prospección de tributos de cada comuna y su incidencia en el financiamiento urbano, en el transcurso de las reuniones con los Presidentes Comunales y el equipo técnico, las autoridades han manifestado su consenso en torno de avanzar en la temática de mecanismos de recomposición automática en la emisión de la Tasa General de Inmuebles.

Resulta particularmente acertado y prioritario hacerlo (sin perjuicio de otras acciones) por cuanto en un contexto de incremento incesante de costos, los recursos públicos cuya cuantía está estructurada sobre parámetros fijos, quedan desactualizados rápidamente en relación a los costos que deben financiar.

De este modo, mientras los costos de las Administraciones municipales se incrementan, en su mayoría, *sin pedir permiso*, los recursos liquidados sobre bases fijas (como la TGI, especialmente la urbana, en general liquidada sobre *metro lineal de frente*), requieren de un mecanismo institucional rígido, asentado sobre un consenso legislativo (concejo en el caso de las municipalidades y comisión comunal en el de las comunas).

Sin perjuicio de otros lineamientos o pautas (tanto de administración tributaria como de política fiscal) que serán sintetizados en la parte final del presente a modo de **Guía**, las autoridades comunales consensuaron como prioridad común su interés excluyente en procurar resguardar la capacidad de financiamiento del tributo predial municipal (la TGI urbana).

De este modo, en la ronda de las sucesivas reuniones y entrevistas que tuvieron lugar, de la batería de acciones, muchas ciertamente prioritarias, fue concordado como interés común procurar adoptar *mecanismos normativos de recomposición automática* de las tasas emitidas sobre bases fijas, estáticas, las cuales, en contextos inflacionario, ven erosionada la

potencialidad de financiamiento de los servicios a los cuales su cobro está asociado.

El desarrollo del punto que sigue procura, por un lado, demostrar el acierto de haber decidido abordar la temática, dado que en un contexto de incremento generalizado de precios, la TGI -recurso principal propio y anticíclico de las comunas- se desactualiza rápidamente frente al coste de los servicios que debería financiar. Por otro lado, resulta menester demostrar la relevancia del mecanismo, pero sin dejar de advertir claramente que la implementación del dispositivo normativo no resulta en modo alguno suficiente, de por sí, a los fines de tornar sustentable el financiamiento de los gobiernos comunales.

Existe un consenso en las autoridades para emprender la labor de adoptar el mecanismo definido de manera armonizada, lo cual no es poco. En función de lo recogido en las reuniones del equipo técnico con las autoridades comunales se ha readecuado la propuesta. Uno de las adecuaciones principales fue la referente a la modificación de la frecuencia postulada de incidencia del mecanismo, acortando la frecuencia de los ajustes de una periodicidad cuatrimestral, a una trimestral.

Respecto de la elección del parámetro dinamizador de los ajustes periódicos de las emisiones del tributo a adoptar, se definió adoptar el coeficiente representativo por partes iguales del componente salarial y del precio del gasoil.

Finalmente, fueron consensuados como propuesta los términos inherentes a desdoblar las acciones en torno de:

a) disponer un incremento en la emisión de la TGI liquidable sobre bases estáticas con vigencia para los anticipos relativos al primer trimestre del 2015 “igual” a la medida del incremento promediado de los referidos insumos durante los tres primeros trimestres del 2014;

b) iniciar a partir del segundo trimestre del 2015 el ajuste de las emisiones de acuerdo a la implementación del mecanismo propiamente dicho, y por los trimestres siguientes, ajustando las emisiones de los anticipos de cada trimestre de acuerdo al incremento promediado de los insumos referenciados durante el trimestre anterior al previo al de los meses ajustados.

A los fines de exponer gráficamente la gravitación sustantiva que suponen estos mecanismos de cara a preservar la sustentabilidad del financiamiento local, se incluyen las dos figuras que siguen:

Figura 1: Escenario teórico de ajustes de la emisión “menos” frecuentes:

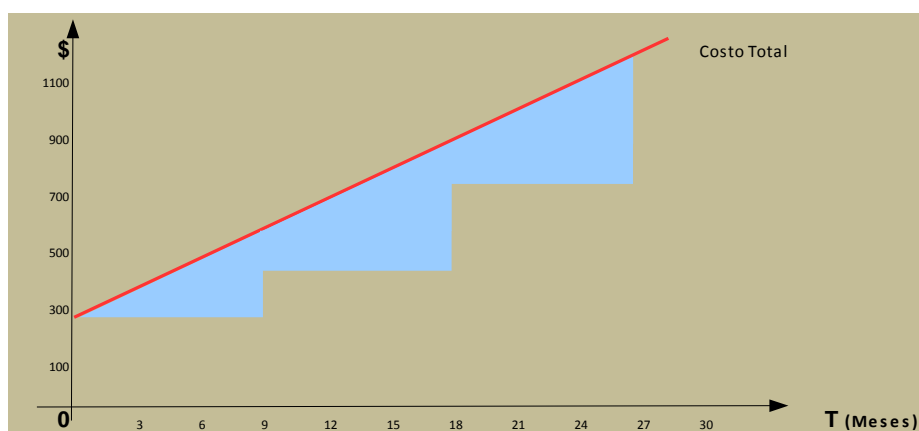
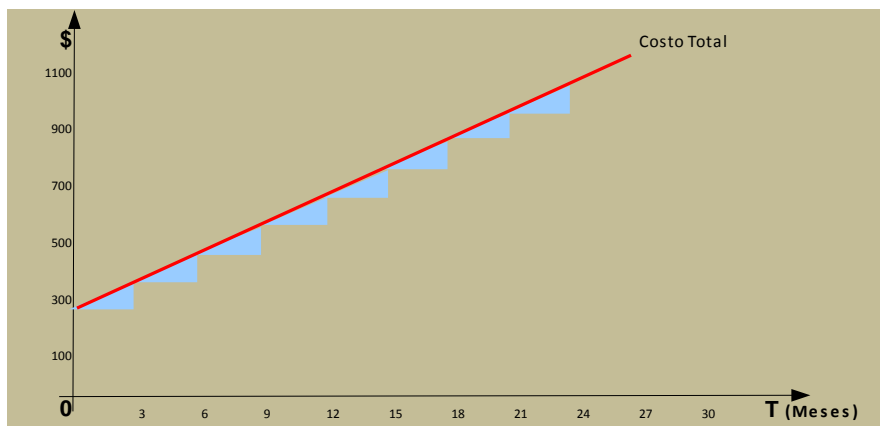


Figura 2: Escenario teórico de ajustes de la emisión “más” frecuentes:



Donde, en ambos casos, el vector rojo grafica la evolución de costos de manera análoga. Suponiendo, además, que en cada caso los escalones representen los ajustes (incrementos) de la emisión. De este modo, las superficies celestes evidencian el menoscabo de los recursos frente a los costos. Claramente notamos que se erosiona muchísimo más la capacidad de financiamiento de los recursos cuando la periodicidad de los ajustes (incrementos) es más esporádica. Dicho de otro modo: cuando en el mismo lapso, hay menos *escalones* (los incrementos son menos frecuentes), el menoscabo de la recaudación frente a los costos es sustantivamente mayor, tal como queda claramente expuesto en el cotejo de las distintas superficies celestes.

De este modo, la mayor periodicidad de los ajustes resguarda el poder de financiamiento de la tasa. El límite práctico a la mayor asiduidad de los ajustes lo da la posibilidad real, concreta, de adecuar la emisión y la distribución de las boletas de pago.

Por otra parte, la mayor asiduidad de los ajustes brinda una posibilidad que pocos advierten y es la enorme potencialidad que tiene la progresividad de formular “ajustes sobre ajustes”. Sería particularmente útil si pudiera llegar a aplicarse un mecanismo recompositivo del siguiente modo: si aumentamos tres veces en el año un 10%, por ejemplo, el resultado final al que paulatina, gradualmente habremos (cotejado con el del inicio del proceso) será de casi un 33%.

6.a) DIGRESIÓN SOBRE LA LEGITIMIDAD DEL MECANISMO DE RECOMPOSICIÓN AUTOMÁTICA

En informes precedentes se aludió tangencialmente a que la cuestión parecería confrontar con la prohibición –teóricamente vigente- de *indexar* deudas. Ello amerita una disquisición jurídica que excede el marco del presente Informe. No obstante, se prefiere, a los efectos pragmáticos del presente señalar, como elemento principal, la idea que subyace en la expresión de la que se sirve la norma de la Ciudad de Roldán: recomponer, reajustar la cuantía de la emisión del principal recurso de la comuna resulta en un contexto inflacionario indispensable de cara a garantizar la prestación de servicios.

A la fecha no ha habido impugnaciones a la modalidad y son numerosos y diversos los aspectos de la realidad social en los cuales se ha instalado la necesidad de implementar mecanismos de este tipo (más allá de cómo se llamen, si *indexatorios* o *recompositivos*, actualización o intereses), de cara a sostener el financiamiento real de la relación de la cual se trate.

Es propicio incluir una distinción no menos importante y que se considera sustantiva como argumento que pone distancia con tal problemática: por la propia naturaleza del concepto (una “tasa”, esto es, un tributo vinculado al financiamiento de determinados servicios cuyo costo es variable): bien podemos afirmar que en el caso que nos convoca, en rigor, no hay

una deuda dineraria devengada que se indexa, sino que lo que se implementa es simplemente un mecanismo a partir del cual la cuantía de un tributo se modifica periódicamente, de una manera aproximativa, similar a aquella en la que se modifican los costos que debe financiar.

6.b) PROPUESTA

Del análisis de las diferentes modalidades empleadas por los distintos municipios, surge como elemento común (más allá de las distinciones habidas en las fórmulas en sí) que los mecanismos recompositivos coinciden en facultar (u ordenar) al respectivo Departamento Ejecutivo a *reajustar* la liquidación del tributo, conforme el resultado de que una fórmula arroje. Los factores recurrentemente utilizados son datos objetivos, vinculados en general a costos de bienes o servicios, insumos, egresos en general, muy representativos en el cuadro de gastos de las distintas administraciones y *vinculados* -además- con el coste de los servicios que la tasa financia.

De este modo, las fórmulas (algunas más complejas que otras) terminan arrojando un coeficiente por el cual ajustar las emisiones tributarias. Razonablemente las distintas fórmulas toman como factores a algunos indicadores paradigmáticos, representativos de sus principales costos.

Por lo demás, el coeficiente de incremento percute sobre los montos de emisión liquidados más allá de *cómo* los calculan las diferentes comunas, como ser la cantidad de metros lineales de frente por el precio unitario del mismo o de los metros cuadrados del inmueble.

Por ello se seleccionaron insumos o costos específicos típicos y representativos de los gastos de las comunas y que estén vinculados a los servicios que la TGI debe financiar; de modo de diseñar una fórmula común que permita adecuar periódicamente, sin necesidad de trámite legislativos ulteriores, la emisión por cuenta.

En lo referente a la definición de la *periodicidad* con la cual serán ajustadas las emisiones se estableció, en **la última de las reuniones con las autoridades hacerlo de manera trimestral**. Ello fue en función de la lógica limitación en las posibilidades concretas, prácticas, de adecuar los procesos de emisión, impresión y distribución de boletas.

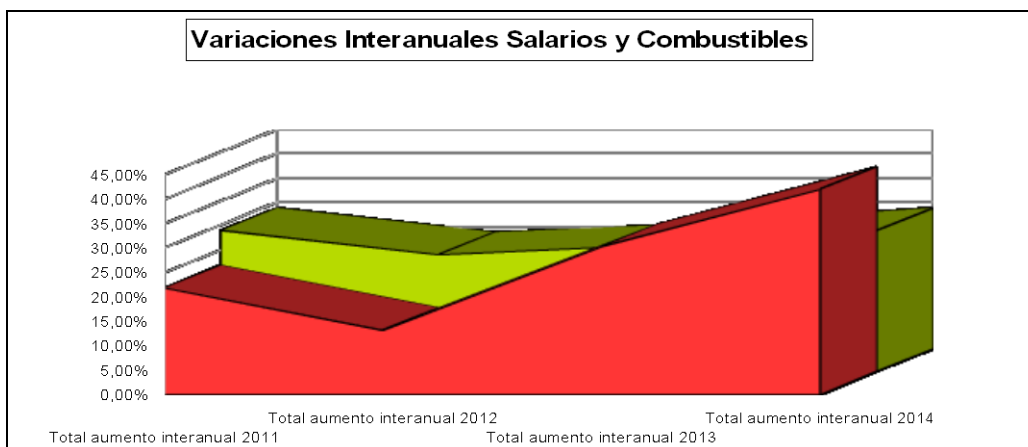
En cuanto a los elementos a tomar resultaría ocioso abordar una fórmula demasiado compleja, con muchas variables. Se propone adoptar una que asimile muy pocos factores, asegurando que sean ciertamente dinámicos en su variación e incontrovertiblemente representativos de los gastos de las comunas, así como inherentes a los servicios vinculados a la tasa predial.

Concretamente, se propuso una fórmula de coeficiente que absorba el precio del gasoil (insumo prioritario e incontrovertible de los servicios comunales) y el costo laboral de los dependientes de la comuna. Se optó por el costo laboral de un dependiente Categoría 16, por cuanto es la escala intermedia. En cualquier caso, las variaciones porcentuales de una categoría u otra no son significativas. Basta con tomar una y seguir su evolución. Ambos elementos (gasoil y costo laboral) son por lo demás inobjectables en cuanto a la objetiva corroboración del comportamiento de sus costos.

Resulta útil exponer pormenorizadamente la evolución de los costos de estos dos componentes durante los últimos años, de cara a decidir la incidencia de uno y otro en la confección del coeficiente.⁵

⁵ Ver Anexo II.

Considerados los últimos 4 años, mientras el salario se recompuso en un 160%, el gasoil se incrementó en más de un 224%, tal como expresa de manera contundente el gráfico que sigue:



Por ello, fue definido asumir como coeficiente aquel que representa los incrementos de ambos elementos en igual porcentaje. Además, resulta conceptualmente de mayor coherencia promediar en partes iguales la incidencia de los incrementos del precio del gasoil y del salario.

La función del mecanismo de recomposición *sólo* implica minimizar los efectos de la desactualización presupuestaria devenida por el proceso de incremento de costos en lo relativo a las liquidaciones de la tasa sobre base fija; lo cual no es menor pero de por sí no implica un reposicionamiento de los recursos públicos comunales de cara al financiamiento de los gastos, para lo cual se debería recurrir a las acciones sugeridas en la guía que acompaña el presente informe.

En cuanto a la instrumentación del mecanismo debe ser dispuesta por Ordenanza, atento a que implica una facultad propia del cuerpo que hace las veces de legislativo (conforme inveterado fallo de CSJN *Promenade*), en nuestro caso, de la Comisión Comunal al Departamento Ejecutivo (comisión comunal).

Se propone la instrumentación del compromiso de sancionar el mecanismo en el marco de un espacio de articulación intercomunal y que, posteriormente, una norma formal (*ordenanza*) lo ponga en vigencia en cada órbita comunal.

En virtud del comportamiento ya acaecido en los factores seleccionados (un aumento considerable de los mismos) se fundamenta un incremento con vigencia definida (a inicios 2015 y para el primer trimestre de tal año).

Aparece entonces como razonable que, por esta primera vez y justamente en virtud del crecimiento de costos ya acaecido, se postule el incremento de la emisión de la TGI por un coeficiente igual al representativo del aumento de gasoil/salario durante los tres primeros cuatrimestres del 2014.

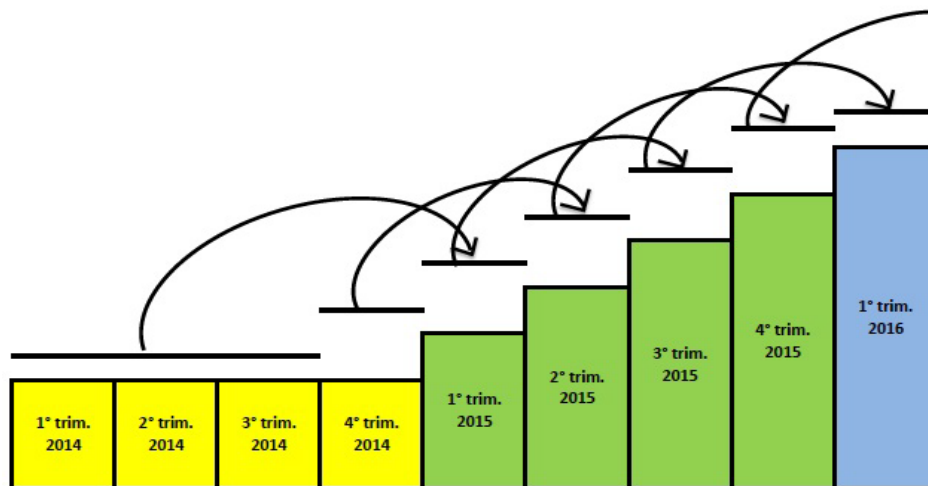
A partir de esta primera aplicación (como un aumento), comenzaría a regir el mecanismo de reajuste periódico propiamente dicho, *al ritmo de incrementos por venir* de los insumos seleccionados.

La frecuencia adoptada fue trimestral. De esta manera, el coeficiente aplicado por esta primera vez, regirá para los anticipos del primer trimestre del 2015.

Para los siguientes anticipos (los del segundo trimestre del 2015), se aplicará el coeficiente que surja del incremento de la conjugación de los elementos "gasoil/salario", para esta

segunda vez, siguiendo la suerte del *trimestre anterior previo* a tener que emitir/imprimir y distribuir las boletas. A partir de allí y para los siguientes trimestres, se replicaría el mecanismo.

En teoría y gráficamente, el esquema funcionaría del siguiente modo:



Como las comunas dispusieron durante 2014 en fechas diferentes entre sí, *cada una debería adoptar para sí la incidencia de los elementos desde el último aumento que hayan sancionado*. Si estamos asumiendo el incremento de costos asociados como fundamento del incremento, es razonable que se copie la evolución *desde* el incremento sancionado por cada comuna.

6.c) FÓRMULA PROPUESTA.

El eje excluyente de la fórmula es un "coeficiente". Deberán estar representadas la evolución del salario municipal tipo (expusimos el de una categoría 16) y el precio del gasoil.

Las fuentes de información son, para los salarios, la página de la FESTRAM - <http://municipales.org.ar/festram2014/> y para la de del gasoil, la página de C.E.C.H.A., esto es, de la Confederación de Entidades del Comercio de Hidrocarburos y Afines de la República Argentina, <http://www.cecha.org.ar/Contenido/noticia.asp?idNoticia=168>

Es necesario arbitrar dos fórmulas:

a) la primera, de aplicación para los anticipos relativos al primer trimestre del 2015 y que absorba la evolución de los costos citados durante los tres primeros trimestres del 2014, la cual regirá, por *única vez* y como un *aumento* más que como un mecanismo recompositivo de la emisión;

b) la relativa al mecanismo recompositivo propiamente dicho, con vigencia para los anticipos relativos al segundo cuatrimestre y los subsiguientes de allí en más.

Los términos de la primera quedarían expuestos del siguiente modo:

$$A1 = A2 \times (1 + \text{Coef})$$

Donde:

A1: es la "emisión reajustada" de cada cuenta fiscal de la TGI urbana vigente para los anticipos relativos al primer trimestre del año 2015.

A2: es la emisión relativa al último anticipo del año 2014.

Coef: es el coeficiente representativo del incremento porcentual promedio del gasoil y del salario municipal categoría 16 durante los meses que van desde la vigencia inicial del último incremento sancionado por cada comuna y hasta septiembre del año 2014, considerados a este mismo mes.

$$\text{Coef} = \frac{(\text{aumento \% gas oil} + \text{aumento \% categoría 16})}{2}$$

Mientras tanto, la fórmula de recomposición de la emisión para los anticipos relativos al segundo trimestre del 2015 y subsiguientes, quedaría integrada de la siguiente manera:

$$E1 = E2 \times (1 + \text{Coef})$$

Donde:

E1: es la “emisión reajustada” de cada cuenta fiscal de la TGI urbana vigente para los anticipos relativos al segundo trimestre de 2015 y para los ulteriores, reajustables cuatrimestralmente.

E2: es la emisión relativa al último anticipo del trimestre “anterior al previo” al cual cuyos anticipos serán reajustados cada vez.

Coef: es el coeficiente representativo del incremento porcentual promedio del gasoil y del salario municipal categoría 16, durante el cuatrimestre *previo al anterior* de aquel cuyos anticipos serán reajustados.

$$\text{Coef} = \frac{(\text{aumento \% gas oil} + \text{aumento \% categoría 16})}{2}$$

El reajuste se formulará cada tres meses.

6.d) PROYECCIÓN DE RESULTADOS.

La fila marcada en verde indica el inicio de la proyección del aumento y se corresponde con la vigencia del último incremento que las comunas habrían sancionado, conforme lo dicho en el punto anterior.

Se exhiben dos escenarios al solo efecto expositivo: el del coeficiente 1 y el coeficiente 2. El primero se integra con una representación idéntica (promedio) de evolución salario y gasoil, mientras que el segundo toma una representación de 2/3 de evolución precio gasoil y 1/3 salario.

El cuadro incluye en primera fila de cada columna el dato de la emisión total de la TGI urbana y sobre el final la cuantía de su incremento y porcentaje involucrado.

La fila con cifras en rojo expone el incremento operado para los anticipos relativos al primer cuatrimestre del 2015 en cada comuna por cada \$100 de tributo. Esto es, una cuenta que tributaba al último anticipo de 2014 \$100.-, pasaría a tributar durante los primeros anticipos de 2015 las sumas en rojo. Los cálculos fueron hechos sobre la base de la información suministrada por cada comuna (en particular y en esta instancia, en lo relativo a la vigencia del último aumento sancionado individualmente por cada una). Obviamente,

Propuesta de Normativa Urbana para las comunas de Ibarlucea, Luis Palacios, Pueblo Andino y Ricardone – Provincia de Santa Fe

resta considerar los incrementos que resultaren de la aplicación del mecanismo para los dos últimos cuatrimestres del año 2015.

	Coef 1	Emisión tgi urb coef 1	Coef 2	Emisión tgi urb coef 2
Luis Palacios	\$100,00	\$231.610,00		\$231.610,00
01/14	\$100,00		\$100,00	
02/14	\$100,00		\$100,00	
03/14	\$100,00		\$100,00	
04/14	\$102,74		\$103,65	
05/14	\$104,66		\$106,23	
06/14	\$108,59		\$108,89	
07/14	\$110,87		\$110,41	
08/14	\$110,87		\$110,41	
09/14	\$113,11		\$111,90	
	13,11%	\$261.964,44	11,90%	\$259.175,34
		\$30.354,44		\$27.565,34

Pueblo Andino	\$100,00	\$2.098.210,00		\$2.098.210,00
01/14	\$100,00		\$100,00	
02/14	\$100,00		\$100,00	
03/14	\$100,00		\$100,00	
04/14	\$100,00		\$100,00	
05/14	\$100,00		\$100,00	
06/14	\$100,00		\$100,00	
07/14	\$102,10		\$101,40	
08/14	\$102,10		\$101,40	
09/14	\$104,16		\$102,77	
	4,16%	\$2.185.546,31	2,77%	\$2.156.307,34
		\$87.336,31		\$58.097,34

Ricardone		\$2.464.777,00		\$2.464.777,00
01/14	\$ 100,00		\$100,00	
02/14	\$100,00		\$100,00	
03/14	\$100,00		\$100,00	
04/14	\$100,00		\$100,00	
05/14	\$100,00		\$100,00	
06/14	\$103,75		\$102,50	
07/14	\$105,93		\$103,94	
08/14	\$105,93		\$103,94	
09/14	\$108,07		\$105,34	
	8,07%	2.663.684	5,34%	\$2.596.396,09
		\$198.907,00		\$131.619,09

Aldao			
01/14	\$100,00		\$100,00
02/14	\$100,00		\$100,00
03/14	\$113,02		\$110,70
04/14	\$116,12		\$114,74
05/14	\$118,29		\$117,60
06/14	\$122,72		\$120,54
07/14	\$125,30		\$122,23
08/14	\$125,30		\$122,23
09/14	\$127,83		\$123,88
	27,83%		23,88%

Ibarlucea			
01/14	\$100,00		\$100,00
02/14	\$102,96		\$103,94
03/14	\$116,37		\$115,06
04/14	\$119,55		\$119,26
05/14	\$121,79		\$122,23
06/14	\$126,36		\$125,29
07/14	\$129,01		\$127,04
08/14	\$129,01		\$127,04
09/14	\$131,62		\$128,76
	31,62%		28,76%

En el cuadro siguiente pueden apreciarse ejemplos de actualización para cada Distrito que resultarían de la aplicación de los índices sugeridos. La aplicación del aumento inicial (el que tendría su aplicación en el primer trimestre 2015) podría evaluarse en las reuniones que se sugieren como seguimiento del presente proyecto y en el marco de la consolidación de un espacio de articulación institucional. Se propone la **profundización de la discusión de este aumento** habida cuenta de las diferencias de las cuantías iniciales de liquidación de TGI. La aplicación del criterio de actualización inicial (en definitiva el aumento inicial) incrementaría la diferencia entre cuantías, por cuanto quienes tienen la emisión individual más alta son las comunas que –paradójicamente- no actualizan la misma desde hace más tiempo (Ibarlucea y Aldao), y por lo tanto deberían tener un porcentaje de aumento más alto. Esto haría que en valores absolutos la diferencia de TGI entre municipios fuera mayor, lo cual contradice el espíritu de armonizar bases tributarias.

LOCALIDAD	Lote promedio			en \$\$\$\$\$
	Tributa en Noviembre 2014	Le correspondería una actualización en %	Tributaría en cada período del 1° cuatrimestre 2015	
RICARDONE	\$ 60,00	10,09	\$ 66,05	\$ 6,05
LUIS PALACIOS	\$ 40,00	27,83	\$ 51,13	\$ 11,13
PUEBLO ANDINO	\$ 65,00	8,07	\$ 70,25	\$ 5,25
	\$ 42,00	8,07	\$ 45,39	\$ 3,39
IBARLUCEA	\$ 90,00	27,83	\$ 115,05	\$ 25,05
ALDAO	\$ 90,00	31,62	\$ 118,46	\$ 28,46

Para intentar garantizar una mejora sostenible en el financiamiento comunal, será indispensable profundizar la discusión de varios aspectos en un ámbito de articulación intercomunal. Para ello, a lo expuesto en el párrafo precedente, relativo al aumento inicial en la TGI, se deben sumar los criterios que se adjuntan en la guía final y del cual se detallan aquí los títulos:

- 1- Control – fiscalizaciones de principales contribuyentes del DREI.
- 2- Incremento armonizado de la tasa rural a los fines de tornar homogénea y provechosa su recaudación.
- 3- Mecanismos de recomposición – incremento preliminar de la TGI urbana.
- 4- Emisión armonizada de TGI sobre bases de cálculo vinculadas al avalúo.
- 5- Control masivo de contribuyentes del DREI.
- 6- Armonización de bases y tratamientos fiscales del DREI.
- 7- Implementación de figuras recaudatorias de tipo urbanístico.
- 8- Intereses.
- 9- Acciones de generación de sensación de riesgo.
- 10- Tarifas y cánones.
- 11- Reforma tributaria integral.
- 12- Acuerdos fiscales.

7- Pautas de Coordinación Institucional

Síntesis de Diagnóstico

Funcionalmente las comunas no cuentan con limitaciones jurídicas para generar acuerdos formales entre ellas. La Constitución de la provincia y las leyes provinciales que regulan su funcionamiento no presentan restricciones en ese sentido.

Sin embargo la capacidad comunal en términos reales no presenta las mismas posibilidades. Al tratarse de la estructura inferior de la organización estatal, sus plantas de personal son muy pequeñas, no cuentan con equipos técnicos propios, sus presupuestos también pequeños y acotados a las necesidades del costo de mantenimiento y funcionamiento de

cada comuna, y los tiempos de gobierno se encuentran acotados a dos años de mandato para los jefes comunales.

De modo que la resolución de las demandas locales se encuentra en dependencia de los recursos técnicos, presupuestarios y de políticas del nivel provincial y en este caso del que corresponde al área metropolitana de Rosario, ya que se trata de comunas que se encuentran en esa región.

Las posibilidades de las comunas están directamente vinculadas a las relaciones que entablan con organismos de la provincia y la ciudad de Rosario, más recientemente con el ECOM. En ese sentido la situación de cada comuna es desigual. Algunas de ellas ya se encuentran incorporadas a este organismo y participan de sus iniciativas, otras acuerdan en forma particular con los organismos provinciales o con entidades académicas.

A su vez si consideramos que la estructura institucional es entendida en este trabajo como el conjunto de relaciones que se dan entre los actores en el territorio, esos vínculos entre las comunas se presentan con expresiones diferentes. Los vínculos entre ellas no son frecuentes. No pueden identificarse una agenda común de problemáticas, que las hayan vinculado históricamente y tampoco se ven iniciativas que presenten un futuro de asociación, en ningún área de política. Sólo se encuentran iniciativas de diálogo para atender algún tema que los afecta en común como puede ser el tratamiento del escurrimiento de aguas superficiales.

En el caso de los escenarios de articulación en los que las comunas se vinculan en referencia a las estrategias metropolitanas de Rosario o regionales de la provincia de Santa Fe, tampoco se presentan estrategias de vinculación que tengan como referencia las demandas o tensiones relacionadas a la región en la que se encuentran. Sus relaciones son aisladas y desarticuladas respecto de la agenda de necesidades.

En este sentido es conveniente recordar que las microregiones se presentan como un instrumento de diálogo estado sociedad que pueden ser alternativas para que las comunas desarrollen estrategias en común, del mismo modo respecto de los espacios que promueve el ECOM. Esos espacios pueden ser reconocidos por las comunas desde una perspectiva diferente que incentive iniciar un camino de asociación intercomunal.

7.a) LA CONSTRUCCION DE UNA ORGANIZACION INSTITUCIONAL MICRORREGIONAL

En informes anteriores se ha hecho mención a la capacidad jurídica de las comunas para actuar en el territorio. De acuerdo a la legislación relevada, las comunas cuentan con capacidad para decidir sobre las cuestiones relativas al territorio, aunque explícitamente no se haga referencia a la misma. Entre sus facultades se encuentra la de definir zonas de usos y funciones para el área urbana, así como la delimitación de la que corresponda al área rural. También corresponde considerar que es muy importante la vinculación que tienen con el centro urbano de la ciudad de Rosario y con los planes que impulsa el gobierno de la provincia de Santa Fe.

De este modo en términos materiales desarrollan programas que se corresponden con los impulsados a nivel provincial, y algunas de ellas integran el ECOM, asociadas a los proyectos para el área metropolitana de Rosario. Esta situación, de dependencia relativa, no difiere del posicionamiento que adoptan municipios en otras regiones de la misma provincia o de otras provincias a lo largo del país.

Si bien esto puede ser analizado desde la perspectiva que supone una debilidad para impulsar iniciativas autónomas, deviene en la forma propia para fortalecer sus posibilidades de actuar territorialmente con cierta capacidad de incidencia en los procesos territoriales.

En otras palabras, es una vía en que se pierde autonomía pero se gana fortaleza en la capacidad de gestión local.

De todos modos el relevamiento realizado, da cuenta de formas de asociación con otros actores territoriales que no es uniforme entre las comunas.

Para facilitar la presentación y el análisis podemos organizar a las comunas en dos grupos. Uno de aquellas comunas que han desarrollado cierta capacidad de gestión para desarrollar iniciativas y abordar algunos problemas propios, en función de la perspectiva que cada jefe comunal tiene de su pueblo. El otro grupo agrupa a las comunas con una capacidad menor, que realizan esfuerzos por resolver cuestiones puntuales que se le presentan.

En el primer grupo podemos ubicar a las comunas de Ibarlucea y Pueblo Andino, y un escalón más abajo la comuna de Ricardone. Estas comunas cuentan con una perspectiva respecto de que realizar en la ciudad, impulsan proyecto de escala “regional” y tienen una mirada estratégica respecto del uso del territorio. Ibarlucea ha elaborado un proyecto de plan director para la ciudad y Pueblo Andino desarrolla un proyecto de revalorización de la ribera del Río Carcarañá que se encuentra en ejecución. Si bien los representantes de Ricardone no han expresado ideas al respecto, si cuentan con iniciativas de gestión de servicios y de planes de infraestructura que contemplan una mirada regional. Es decir que si bien analizan proyectos para su comuna, los mismos no dejan de considerar los impactos y las necesidades de la región. Eso se puede analizar considerando como se relacionan con otras comunas y con el gobierno de Rosario y de la Provincia de Santa Fe.

El otro grupo es el que conforman las comunas de Aldao y Luis Palacios. En ambos casos se notan debilidades en el abordaje de la gestión del suelo, con capacidades técnicas también bajas, sobre todo para considerar sus decisiones en clave de decisiones estratégicas para la ciudad. Su modalidad es la resolución de los casos puntuales y el acompañamiento en algunos temas a otras comunas. Sin embargo en ambos casos se presentan articulaciones con el sector privado tanto para el uso residencial como para el uso industrial.

7.b) VÍAS DE ARTICULACIÓN INTERCOMUNAL

La gestión de las políticas se desarrolla en un marco institucional jurídico, económico y político. Es decir que la dinámica de atención de las variadas demandas que se realizan al Estado en su conjunto, encuentra límites y posibilidades en la institucionalidad en que se desarrolla. Sin embargo esa institucionalidad no es estática, ni se encuentra inevitablemente acotada por normas, intereses económicos o decisiones políticas. En perspectiva de la gestión pública la institucionalidad puede verse cómo un proceso de construcción de pautas socialmente aceptadas que configuren un plano para la toma de decisiones respecto de cuestiones socialmente problematizadas.

Incluso los límites más duros, como pueden ser los establecidos por normas jurídicas o las restricciones presupuestarias, ejemplos más evidentes, pueden sufrir modificaciones en base a iniciativas que impulsen actores interesados en desplazarlos.

En consecuencia la estructura institucional, asociada a la gestión permite pensar en diseños organizacionales de las relaciones de actores más flexibles y dinámicas. Esta es una primera alternativa para la organización de una institucionalidad entre las comunas, que puede contemplar las relaciones con otros organismos estatales u otros actores, públicos o privados.

Es decir que esta propuesta trata de salvar las distancias entre los diseños organizativos propios de unidades administrativas de una misma jurisdicción, que suelen ser muy formalizados y atados a procedimientos reglamentados, para propender a un diseño que

facilite la toma de decisiones en perspectiva de la dinámica que la gestión de la agenda pública requiera.

La creación de un espacio de intercambio y de toma de decisiones entre las comunas es una alternativa para abordar una agenda de problemas comunes, que pueden estar priorizadas por la tensión generada por la instalación de nuevas urbanizaciones.

La conformación de este espacio puede no requerir demasiadas formalizaciones. Si bien no existen impedimentos jurídicos para formalizar un acuerdo de mayor ritualismo, no se considera estrictamente necesario en esta etapa consumir recursos en la elaboración y aprobación de un convenio entre las comunas.

Por el contrario, se trata de desarrollar una vía de toma de decisiones, mediante un espacio de diálogo e intercambio, que pueda generar un instrumento de consenso sobre temas puntuales que se discutan, en particular los que interesan a este estudio, la unificación y armonización normativa respecto de indicadores y expansión urbana, y respecto de la normativa tributaria.

Las decisiones que se tomen al respecto pueden formalizarse en un instrumento de consenso (Acta de Consenso) que de acuerdo al contenido de la misma requerirá de las validaciones ante las Comisiones Comunales respectivas. O en su defecto requerirá de las normas particulares sancionadas por estas comisiones para cada comuna

El mismo proceso de puesta en práctica de un diseño como el que se propone será importante para comenzar a consolidar un espacio de toma de decisiones común, que promueva relaciones más frecuentes de carácter institucional, incentivando la construcción de confianza entre las comunas y la cooperación en temas que son de interés común. En definitiva un espacio de consensos que contemple los intereses de cada comuna. Cabe destacar que este diseño pone la atención en los procesos de construcción de decisiones, más que en los resultados que producen los mismos para la satisfacción de las demandas de los ciudadanos, lo que no obsta a reconocer la importancia de obtención de resultados.

También puede considerarse que los consensos a los que se arriben sean apoyados técnicamente por el ECOM a través de su unidad técnica Metropolitana quien inicie un proceso de toma de decisiones que derive, en el futuro, en la firma de un convenio marco intercomunal con participación de las áreas del Ministerio de Gobierno que correspondan.

El diseño que se propone apunta a tener una vía de vinculación formal, en base a un diseño flexible que pueda adaptarse a las necesidades de cada tema que se aborde. La organización será de tipo matricial para fortalecer los vínculos horizontales entre las comunas, de manera de gestionar una agenda común entre las comunas que sirva de referencia en las relaciones dentro del área metropolitana de Rosario y dentro de la Región Nudo 4 del plan territorial de la provincia de Santa Fe.

El Espacio de Articulación Intercomunal (EAI) de las comunas de Ibarlucea, Pueblo Andino, Ricardone, Luis Palacio y Aldao, no tendrá autoridades, sólo se definirá una coordinación rotativa trimestral, destinada a conformar la agenda de cada reunión, planificar las acciones que se determinen y verificar el cumplimiento de los compromisos acordados. La primera coordinación podrá surgir de aquellas comunas que cuenten con mayor capacidad operativa para comprometerse con las tareas.

Las pautas para su funcionamiento serán las siguientes:

- Coordinación horizontal para la toma de decisiones.
- Participación activa de las comunas.
- Conformación de una agenda de temas.
- Planeamiento de las acciones a desarrollar.

- Participación de técnicos de cada comuna.

Luego de cada reunión del EAI se elaborará un Acta que relatará el contenido de lo tratado y expresará los consensos a los que se haya arribado. Cada una de esas actas será refrendada por la Comisión legislativa de cada comuna.

En el caso que las decisiones impliquen a áreas de otras jurisdicciones con competencia en la materia, se hará la salvedad de que las decisiones tendrán como objetivo la presentación de una propuesta ante las áreas con competencia y el compromiso de implementar una gestión en común entre las comunas, para la obtención de los resultados pertinentes.

La EAI podrá convocar a otros actores territoriales a participar de las reuniones cuando así lo considere, por las necesidades de la cuestión que se esté por tratar. Este aspecto será muy importante porque facilitará el establecimiento de consensos con el sector público de otras jurisdicciones u organismos; y servirá como vía para la generación de normas comunes en toda la microrregión, que serán de referencia para el sector privado.

Respecto de las decisiones referidas a la aprobación de proyectos o autorización de emprendimiento, cada comuna preservará sus competencias de decisión sobre su territorio, pero se comprometerá a discutir los lineamientos y eventualmente aprobar en función de los lineamientos consensuados.

Como se expresó anteriormente, las relaciones intercomunales cuentan con una historia referida a los procesos de vinculación y tratamiento de los asuntos públicos que marca pautas para posibles resultados. La construcción de una institucionalidad requiere de cierta determinación y consecuencia en acciones durante un cierto tiempo, lo que conlleva cierta complejidad.

Este proceso implicará impulsar un proceso de cambio que modifique la matriz en la cual hoy se relacionan las comunas. El desafío es integrar un nuevo sistema de gestión que contenga las demandas sociales y haga operativo un sistema de consensos respecto de la normativa urbana y de impuestos

Las oportunidades que presentan diferentes proyectos del sector público y del sector privado pueden ser aprovechadas para iniciar este proceso de cambio, a partir de una práctica de vinculación que la darán las actividades del Espacio de Articulación Intercomunal (EAI). Se trata de innovar en un proceso de gestión del suelo en el área que contribuya con los fines de desarrollo que se proyectan desde el Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOM) y desde el Ministerio de Gobierno Provincial.

7.c) SÍNTESIS DEL ESPACIO DE ARTICULACIÓN INTERCOMUNAL (EAI)

Creación de un ámbito de trabajo común mediante reuniones periódicas con participación de todas las comunas.

Objetivos del EAI

- Promover el intercambio de ideas y propuestas para el uso y gestión del suelo dentro de las jurisdicciones de las Comunas de Ibarlucea, Pueblo Andino, Ricardone, Luis Palacios y Aldao.
- Discutir lineamientos estratégicos para el uso y la gestión del suelo.
- Analizar y proponer modificaciones y adecuaciones de normativa urbana e impositiva que permita unificar los parámetros de uso y funciones del suelo para la microrregión.
- Abordar en forma conjunta proyecto de impacto y alcance regional para el aprovechamiento de los mismos para todas las comunas.

Lugar de Funcionamiento: Rotativo en cada Comuna.

Autoridades: Por tratarse de un ámbito de trabajo no contará con autoridades. Sólo se define una coordinación rotativa que cambiará trimestralmente.

Funciones de la Coordinación:

- Conformar la agenda de cada reunión
- Planificar las acciones que se determinen
- Verificar el cumplimiento de los compromisos acordados

Periodicidad de las reuniones: Se realizará una reunión mensual con participación de los jefes comunales y una quincenal con representantes técnicos de cada comuna.

Facultades: Por tratarse de un ámbito organizativo flexible, podrá modificarse la frecuencia de las reuniones, convocar a otros actores territoriales, ampliar la agenda de temas a tratar, convocar a reuniones por temas especiales fuera de la agenda pactada.

Formalización: Por cada reunión se labrará un Acta de compromiso y consenso que será suscripta por los Jefes Comunales. La misma será aprobada por cada Comisión Comunal en la primera reunión subsiguiente. Se prevé que en el futuro las Comunas suscriban un Convenio Marco que formalice su voluntad de consenso, una vez que se haya consolidado la práctica de trabajo conjunto.

Gestión: En el caso que sea necesario realizar una gestión conjunta las comunas suscribirán en forma conjunta la documentación necesaria que formalice el pedido o propuesta que realicen de acuerdo a la ley de procedimiento administrativo de la provincia de Santa Fe.

Sustentabilidad: Para su sustentabilidad en el tiempo se recomienda obtener la aprobación de una ley provincial que declare el interés público de esta iniciativa. Se obtenga un acto administrativo de parte de las autoridades provinciales competentes. Se solicite la incorporación al Programa de Planes Bases para ciudades intermedias. Se solicite la intervención del ECOM para que en el marco de sus objetivos promueva la suscripción de un consenso o acuerdo intercomunal.

8 - Conclusiones

De acuerdo a los objetivos particulares y en conformidad con los productos esperados para el presente proyecto se ha logrado producir:

- Un proyecto de Acuerdo o Acta Compromiso de la **unificación de criterios de urbanización** para afrontar los pedidos de extensión, elevando las exigencias que actualmente establece el Decreto Provincial 7317/67 para las nuevas urbanizaciones.
- Un documento que establece un **protocolo de trámites (manual de procedimientos)** ante dependencias provinciales y de servicios para autorizar expansiones urbanas, con el fin de garantizar un crecimiento urbano armónico y ambientalmente sustentable.
- Un documento de **diagnóstico de la composición y prospección de tributos** de cada comuna y su incidencia en el financiamiento urbano.

Más allá de la concreción de los objetivos propuestos, el devenir del proceso de elaboración de los productos esperados ha ido determinando diversas necesidades en miras a fortalecer o viabilizar el proyecto mismo. Esto pone de manifiesto la pertinencia de las metodologías propuestas, ya que a través de las mismas se ha logrado captar las necesidades que surgen de la complejidad propia de los procesos político-territoriales.

Así por ejemplo, la determinación de Zonas de Expansión Urbana (tanto residenciales como industriales) estaba esbozada sólo en algunas de las comunas, e incluso en aquellas que las

habían determinado había disparidades entre lo que manifestaban los referentes con lo plasmado por el Ente de Coordinación Metropolitana en sus publicaciones.

En líneas generales desde el aspecto del Ordenamiento Territorial, se encontró un escenario con información dispersa (en algunos casos escasa) y por ende muy complicado para la gestión diaria de los referentes en cada comuna.

En lo referente al proceso de actualización de la Información Catastral, se pudo corroborar que cada comuna lo realiza en una forma no sistematizada y con escasa utilización de las herramientas proporcionadas por la provincia. Por ello se trabajó conjuntamente con el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia con la intención de intensificar la capacitación de los técnicos. Por lo cual se propone brindar cursos específicos en manejo de gvSIG sobre la base de cartografía de IDESF, en una capacitación conjunta para técnicos de estas cinco comunas.

Este punto podría ser un eje temático a tratar en el ámbito de reuniones intercomunales para avanzar en la implementación de la actualización del catastro como herramienta de conocimiento e instrumento para la planificación urbana en base a datos reales y confiables. Además de su utilidad en el aporte de información a la administración provincial, la cual implica un beneficio directo a la comuna a través de una coparticipación basada en datos confiables y actualizados.

La actualización del catastro contribuye también en el aspecto tributario local, ya que una actualización fidedigna permite un seguimiento pormenorizado de los cambios de condiciones en el uso del suelo, que por ende se verá reflejado en la emisión de la TGI. Esta tarea permitiría además evidenciar la gran cantidad de lotes vacantes y a partir de allí trabajar en medidas para movilizar dicho suelo. Política de movilización que permitiría por un lado fortalecer las finanzas comunales y por otro lado, y fundamentalmente, cambiar ostensiblemente la calidad urbana al propiciar el completamiento y por ende la compacidad de las plantas urbanas.

Por medio del aporte de información de la IDESF (Infraestructura de Datos Espaciales de Santa Fe) se realizó una producción cartográfica propia y específica de la micro región, en gvSIG. Se circunscribió la zona objeto del proyecto, las vías de transporte (ferrocarril, rutas nacionales, provinciales y provinciales secundarias), cursos de agua, ríos y canales, límites de distritos y capas de información específica de este proyecto, como las zonas de expansión urbana e industrial de cada comuna y áreas especiales de atención a intervenir, estudiar o a tener en cuenta para el trabajo (relleno sanitario de Ricardone, loteo de Luis Palacios sobre Río Carcarañá, loteo de Ibarlucea, nueva traza proyectada para la ruta A 012). Se propone que se continúe trabajando sobre este soporte, a partir de la entrega de esta cartografía a cada comuna. Lo óptimo sería potenciar este análisis realizado con una mirada regional, para que en el marco de acuerdos intercomunales puedan tomar decisiones, modificar o actualizar los gráficos y de esta manera avanzar en el objetivo del presente. La capacitación propuesta conjuntamente con el SCIT referida en el párrafo anterior también contribuirá en este sentido.

Asimismo la Capacitación realizada por los referentes comunales, a través del Curso de Formación en Planificación y Ordenamiento del Territorio en el marco del Programa de Fortalecimiento Institucional de la SSPTIP, les permitió a las comunas (a través de sus referentes) ampliar su mirada abordando temas como Gobierno y Planificación, Problemas Territoriales e Instrumentos de Gestión. Adicionalmente esa instancia de capacitación contribuyó para lograr una mayor interacción entre los referentes de las distintas comunas, lo cual benefició la relación de los mismos en el marco del presente proyecto y seguramente también en el futuro.

Como resultado de la recopilación de normativa comunal, durante el proceso del trabajo se consiguió incorporar mayor información de cada comuna relacionada con los temas

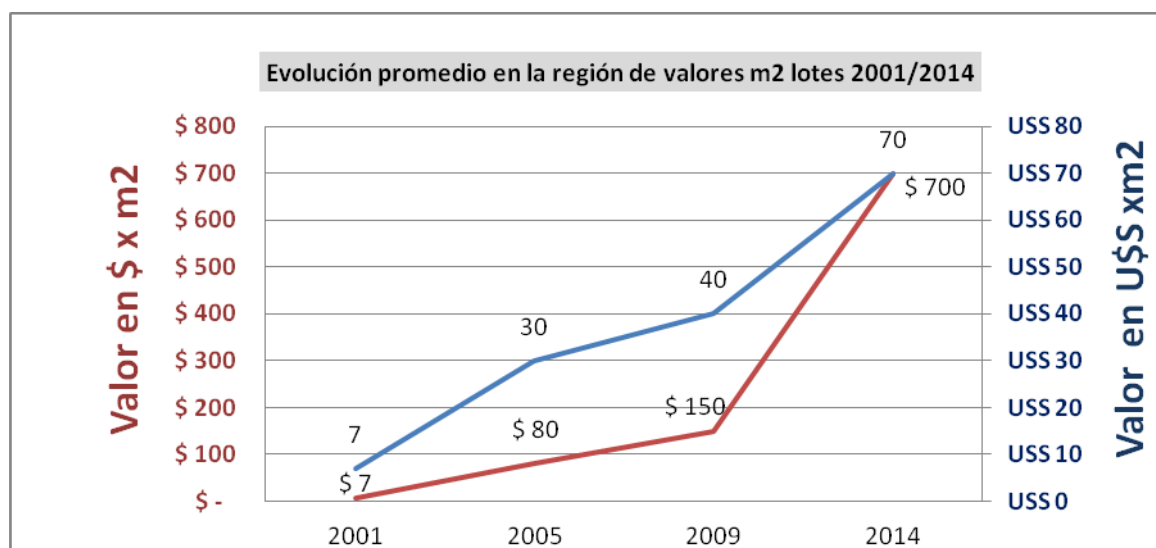
urbanos. Esta incorporación de normativa, la cual fue recabada durante las visitas a las comunas, puso de manifiesto la falta de conocimiento cabal de las propias ordenanzas, resoluciones y disposiciones comunales. Así se incorporó una ordenanza de Ibarlucea de ampliación de la zona urbana, una ordenanza de la comuna de Luis Palacios sobre zonas urbanas e industriales y se pudo cotejar que la información de Aldao en este aspecto no tiene correlato en ordenanzas. Todo ello aportó precisiones sobre el análisis de la información y fue consecuentemente reflejado en las propuestas. Se evidencia entonces, desde el análisis de normativas relacionadas con uso del suelo y ordenamiento territorial, la necesidad de contar con un digesto de la normativa en cada comuna.

Las audiencias propuestas con reparticiones de orden provincial, que intervienen en el proceso de autorización y reglamentación del uso del suelo pudieron concretarse en su mayoría. Las mismas permitieron lograr mayores precisiones acerca de los diferentes instrumentos normativos que intervienen en los procesos de cambio de uso del suelo. De esta manera se pudo elaborar el manual de procedimiento respetando los requerimientos de los organismos intervinientes en los procesos de expansión urbana y determinación de zonas industriales.

En relación a las instancias Metropolitanas de inserción comunal se tomaron en consideración las Directrices de Ordenamiento Territorial confeccionadas recientemente por el Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM).⁶ Se sugiere que las Comunas revisen mancomunadamente todas las recomendaciones de estas Directrices a los fines de analizar las propuestas planteadas y también para elevar a dicho ente las que puedan surgir de un debate, consenso y accionar microregional.

Estas consideraciones sugeridas y los avances que se han realizado en materia de ordenamiento urbano sólo implican un pequeño avance, siendo necesario destacar que es necesario iniciar acciones tendientes a la elaboración de Planes urbanos.

Se realizó un relevamiento de campo, con información proporcionada por agentes inmobiliarios de la zona siendo notorio el incremento del valor del suelo urbano en esta región, principalmente en la zona de Ricardone y Pueblo Andino.



Si bien las autoridades comunales conocen esta realidad, la misma suele naturalizarse, por lo que la exposición de esas variables en forma gráfica resultó útil a efectos de reforzar conceptos y evidenciar los diferenciales de renta captados por el mercado inmobiliario en

⁶ Tal como se explicita en las páginas 35 y 36 del presente informe.

distritos con administraciones públicas, paradójicamente, desfinanciadas.

Del mismo modo sería deseable analizar el aumento del valor de la hectárea de campo para la zona. Según un sondeo de estudios publicados sobre la pradera pampeana se pueden apreciar tasas anuales de crecimiento acumulativas del orden del 10,69% al 12,69 % en dólares. Con ello sería deseable considerar actualizar también las bases imponibles para el cobro de la Tasa por Hectárea (el “impuesto predial de los campos”). Análisis, y eventualmente decisiones, que convendría realizar también desde un ámbito intercomunal.⁷

Desde el inicio del proyecto, las comunas de Ricardone y Pueblo Andino percibían claramente en sus territorios la demanda del mercado inmobiliario en desarrollos urbanos residenciales, ello implicó que sus autoridades reconocieran rápidamente la necesidad imperiosa de establecer normas claras y comunes en materia de expansión urbana.

En los meses que transcurrieron desde el inicio del proyecto se presentaron en las otras tres comunas, Luis Palacios, Ibarlucea y Aldao, desarrolladores o propietarios con la intención de realizar nuevos loteos o asentar industrias. Estas solicitudes fueron consultadas por las autoridades comunales en las visitas del equipo técnico a las localidades. Esta circunstancia permitió que estos gobiernos locales comprendieran más cabalmente la importancia del presente proyecto. Asimismo la aparición de estas solicitudes demuestra lo oportuno del abordaje de esta temática, ya que las lógicas metropolitanas de ocupación del territorio están en su proceso inicial en estos distritos.

En tanto, el equipo técnico reforzó su intención de elaborar el Manual de Procedimiento a fin de sistematizar exigencias y procedimientos; y teniendo en cuenta las limitaciones técnicas y administrativas propias de las pequeñas ciudades, se sumó a dicho Manual de Procedimiento⁸ la elaboración de una guía que contempla: consideraciones y preceptos a tener en cuenta para la determinación de zonas de expansión urbana (residenciales e industriales)⁹, sugerencia de pasos a seguir para fortalecer el financiamiento urbano a través de políticas de implementación local (algunas de ellas preferentemente en el marco de consensos intercomunales)¹⁰, y marcos institucionales orientativos para establecer consensos intercomunales.¹¹

En relación a la elaboración del Manual de Procedimientos para la aprobación de nuevas urbanizaciones, se determinó finalmente la creación de dos manuales: uno para urbanizaciones residenciales y otro para zonas industriales, ya que en los talleres con cada una de las comunas quedó de manifiesto que no había claridad de procedimiento para satisfacer las demandas que estaban recibiendo.

En ese aspecto se advirtió una falta de conocimiento de la totalidad o de parte de la normativa provincial vigente y de aplicación a la materia que nos ocupa y que ha sido señalada en los distintos Informes que integran este Proyecto, como así también de normativa dictada por las autoridades que las han precedido.

Es de destacar que en algunas de las Comunas las Ordenanzas vigentes se encuentran ordenadas cronológicamente por las fechas de sus dictados pero no por la materia que regulan y ninguna manifestó poseer un Digesto, Recopilación temática o cualquier otro sistema de ordenamiento normativo que facilite la búsqueda de las normas comunales de aplicación en cada una de ellas. Circunstancia esta que ha llevado a dictar nuevas normas

⁷ Ver Anexo III – Información complementaria, páginas 103 a 105.

⁸ Ver página 91 de este Informe Final.

⁹ Ver página 93 de este Informe Final.

¹⁰ Ver página 95 de este Informe Final.

¹¹ Ver página 99 de este Informe Final.

ante la dificultad de verificar si el asunto se encuentra ya reglado por alguna reglamentación preexistente.

Esta ausencia de sistematización, y en algunos casos la falta de conocimiento puede obedecer al corto período de mandato de las autoridades comunales, “los miembros de las Comisiones Comunales serán designados por elección popular y durarán dos años en el ejercicio de sus funciones”, artículo 20, Ley Orgánica de Comunas, n° 2439; a la carencia de un cuerpo permanente de asesoramiento en planeamiento urbano y jurídico; o a que la mayoría de los funcionarios que desempeñan esta tarea no pertenecen a la planta permanente de empleados comunales, sino que son designados como personal de gabinete, en consecuencia cesan automáticamente al término de la gestión de la autoridad en cuyo gobierno se desempeñan.

En miras a subsanar lo expuesto cada Comuna debería analizar la necesidad de compilar u ordenar por materia la normativa vigente en su jurisdicción, a los efectos de tener un cabal conocimiento de las normas jurídicas que en materia de ordenamiento territorial y procesos de urbanización y edificación se encuentran vigente en el ámbito comunal, a los efectos de sistematizarla y actualizarla. La confección de un Digesto o Sistema Normativo les permitiría contar así con un detalle resumido de la totalidad de las normas sancionadas, su vigencia, modificación o derogación, pudiendo escanear sus textos completos y originales y con la visualización de los textos actualizados (vigentes) y de las ordenanzas o decretos relacionados con aquellos como consecuencia de las modificaciones operadas. Como experiencia a destacar se puede citar el acuerdo celebrado oportunamente entre la Municipalidad de Rosario y la Universidad Nacional de Rosario, a través de la Facultad de Derecho, para la sistematización y actualización de la totalidad de las ordenanzas y decretos emitidos por el Concejo Municipal y el Departamento Ejecutivo Municipal.

Tanto las autoridades comunales como los funcionarios con competencia en la materia de ordenamiento urbano territorial y sus asesores jurídicos, al tiempo de regular el uso del suelo, esto es de fijar los derechos y obligaciones del propietario del mismo, recurren al concepto tradicional del derecho de propiedad, regulado por el derecho privado, sin introducir en su tratamiento la moderna noción constitucional de la función social de la propiedad.

En la instancia de regular el derecho de propiedad, no se advierte que sin perjuicio de tratarse de una potestad social y jurídicamente reconocida a una persona sobre un objeto que otorga al sujeto (al propietario) el más amplio y generoso haz de poderes sobre una cosa: el derecho exclusivo de uso, goce, disposición y posesión sobre ella, es al mismo tiempo un instituto jurídico dotado de una función social, que por principio constitucional las autoridades comunales pueden establecer límites al ejercicio del derecho de propiedad privada.

La Constitución de la Provincia de Santa Fe, luego de consagrar el carácter de inviolable de la propiedad dispone que ésta puede ser limitada con el fin que cumpla una **función social** (artículo 15°), resultando entonces de competencia de las autoridades comunales, en el caso, de disponer las medidas que permitan que la propiedad cumpla tal función. Igual comportamiento seguía la Constitución Nacional de 1949, que establecía que, “la propiedad privada tiene una función social y en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que la ley establezca con fines de bien común”. Si bien la actual Constitución Nacional no lo prevé expresamente en su texto la consagración de la función social de la propiedad rige en nuestro País, por imperio de la Convención de los Derechos Humanos - Pacto San José de Costa Rica – de raigambre constitucional (artículo 75 inciso 22 del texto

constitucional), que dispone que, “toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes” y que “la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social” (artículo 21.1 del Pacto).

En cuanto al contenido de la propiedad función social, se sostienen dos postulados coexistentes: a. El propietario tiene el deber, y por lo tanto el poder, de emplear la cosa que posee en la satisfacción de las necesidades individuales y especialmente de las suyas propias.; b. El propietario tiene el deber, y por consiguiente el poder, de emplear su cosa en la satisfacción de necesidades comunes de una colectividad nacional entera o de colectividades secundarias.

Ahora bien, para relacionar la función social de la propiedad con el régimen del uso del suelo y el ordenamiento urbano territorial debemos señalar que el objeto del urbanismo moderno, es algo más que la definición de los usos del suelo y la ordenación de la ciudad, el mismo en la actualidad refiere, desde una visión global e integradora, a la relación del hombre con el medio en el que se desenvuelve y que hace de la tierra, del suelo, su eje operativo; tierra y suelo pueden limitarse en miras al bienestar general, a los efectos que cumplan con su función social.

Estas premisas o postulados no se advierten en el dialogo sostenido con las autoridades y sus funcionarios ni en las políticas de suelo que implementan.

También puede observarse un escaso conocimiento de derecho público. Esta falencia en quienes abordan el tratamiento del uso del suelo y ordenamiento territorial desde una perspectiva del derecho privado, implica centrar su preocupación en las limitaciones que puedan sufrir los propietarios del suelo como consecuencia de la regulación del derecho de propiedad.

Este error de enfoque debe ser superado porque las disposiciones que se dictan en materia urbanística, son consecuencia del ejercicio del poder de policía de las Comunas, ejercicio no privatizable, que se traduce en restricciones al derecho de propiedad de los particulares, y que, por ende, sólo puede ser abordado desde el derecho público.

El escaso conocimiento del derecho público y de las relaciones de los particulares con aquella, lleva también a una falta de conocimiento del derecho urbanístico como conjunto de normas reguladoras de los procesos de ordenación del territorio comunal y su transformación física a través de la urbanización y la edificación.

Estas inexactitudes conllevan también el desconocimiento de los instrumentos esenciales para la gestión del suelo urbano, como procedimientos de carácter técnico-jurídico que les permiten la ejecución de las actuaciones que afectarán la estructura predial de las mismas, los derechos de propiedad y/o la financiación de los procesos de desarrollo urbano.

Por ello se hace necesario insistir en profundizar la capacitación y actualización de los funcionarios o empleados con competencia en las áreas de ordenamiento y planificación territorial y jurídica de cada una de las Comunas.

La falta de conocimiento de las normas de derecho público y la mirada privatista en el momento de asesorar para el dictado de normas urbanísticas o de adoptar medidas en miras a la aprobación de proyectos de urbanización y de autorizaciones para edificar torna necesaria la capacitación y actualización continua de los funcionarios comunales. **Resulta trascendente internalizar en los funcionarios y empleados actuantes que el derecho de propiedad del suelo no incluye el derecho de urbanizar ni edificar, derechos estos que se ejercen de conformidad con lo determinado por las normas emitidas por la Comuna que los regulan**, las que deben contemplar también los deberes y las cargas determinados por las mismas para los propietarios en relación al suelo urbano.

Conforme a ello deviene beneficioso la realización de jornadas, encuentros o cursos de capacitación para los empleados y funcionarios con competencia en la materia sobre temas

de desarrollo urbano, uso del suelo, derechos, cargas y obligaciones del propietario del suelo, mercado del suelo e instrumentos de intervención urbanística, herramientas claves en la planificación urbana, que aplicados, en forma simultánea y coordinada, permiten definir las mejores condiciones de la actuación para la producción del espacio urbano.

Similar situación puede encontrarse en lo referente a la situación tributaria de las Comunas. El corto período de mandato de dos años de las autoridades comunales implica que las decisiones relacionadas a la actualización de Tasa General de Inmuebles deban ser tomadas al inicio de cada período, ya que se trata de medidas antipáticas que en general tratan de evitarse en períodos cercanos a las compulsas electorales. Con lo cual la medida consensuada de recomposición automática intenta por un lado distribuir el peso político de la decisión al ser una medida abordada en conjunto por las cinco Comunas. Mientras que por otro lado, y fundamentalmente, busca minimizar el agravamiento del desfinanciamiento comunal producto de los procesos inflacionarios.

Así pues, si bien esta medida resulta indispensable, el mecanismo, de por sí, aisladamente considerado, no resulta suficiente en miras a procurar potenciar el financiamiento sustentable de una comuna o de un grupo de gobiernos locales. En especial cuando las cuantías, en términos absolutos, de las liquidaciones del tributo predial parten de bases de cálculo bajas.

Es por ello, justamente, que se torna necesario arbitrar mecanismos, o al menos espacios, de articulación de inquietudes comunes; de manera de arribar a soluciones mancomunadas en aspectos que presentan otro tipo de potencialidad y –seguramente- incrementos sustantivos recaudatorios, tornando sustentable el financiamiento de los gobiernos comunales.

Una política fiscal exitosa necesita acciones de administración tributaria que la sostengan y realicen. En lo que a la tributación y financiamiento público refiere, las acciones de política fiscal y en especial las de administración tributaria, deben ser sostenidas y sustentables. Una política fiscal activa, inteligente y justa, no sólo debe procurar potenciar la recaudación y –nada menos- hacer frente a los costos de servicios comunales (servicios que redundan en el desarrollo del área) sino involucra y compromete directamente pautas de equidad.

Resulta pues deseable fundar un espacio donde se debatan y germinen algunas modificaciones sustantivas a cómo se liquida y cobra la TGI. El tributo predial no sólo es el recurso propio anticíclico por naturaleza, sino que además ostenta un excluyente protagonismo en lo que hace al financiamiento comunal. Es prioritario, a futuro, procurar pasar a liquidarlo de acuerdo a parámetros de capacidad contributiva (avalúo). Y además hacerlo armonizadamente, homogeneizando bases imponibles en el territorio de las comunas. No se trata sólo de pauta recaudatoria, sino de equidad: que cada cual contribuya de acuerdo con lo que tiene. Los servicios que presta la comuna no son gratuitos y lo que no pagan los ricos, lo pagan los pobres.

Como norte en política fiscal, lo ideal es procurar asumir el costo *consorcial* (por usar una expresión analógica clara) de los servicios asociados y distribuirlo sobre la base de las valuaciones de los inmuebles. O al menos, si no hay perspectiva cierta de modificar su manera de liquidarlo, potenciar seriamente la cuantía de su emisión, incrementándolo sustantivamente. Más allá de resultar lo deseable en el mediano plazo emitir sobre una base de valuatoria inmobiliaria, además armonizada, en todas las comunas- lo que de inmediato se impone es incrementar el tributo predial, adecuar la emisión en cada comuna, de manera consensuada en cuanto a la fijación de un esquema que, tras una gradualidad progresiva, culmine en una emisión homogénea, coherente, con criterios uniformados, en el área de las cinco comunas.

Además y especialmente, sería deseable adecuar la cuantía de la emisión de la tasa rural. Aunque es positivo y destacable liquidarla sobre un parámetro dinámico (que se adecua al incremento de costos, tal como es el precio del gasoil), **la cuantía de la emisión por hectárea parece insuficiente a poco que se coteje con la capacidad contributiva evidenciada en el valor de los campos.**

De manera inmediata y en lo atinente al DREI, sin perjuicio de incurrir en otras acciones tales como armonización de bases y coordinación de tratamientos fiscales a los fines de homogeneizar o coordinar pautas en el territorio común, **se impone ejecutar acciones de control.** Hemos tratado de evidenciar la particular significación que emprender este tipo de labor presentaría de cara a obtener ingresos sustantivos, en plazos relativamente cortos, con menor costo político y menor conflictividad social que procurando hacerlo a través de los tributos más masivos.

No por dificultoso debe postergarse el control de la tributación de los contribuyentes principales de las comunas. En esto hay una potencialidad enorme en el **asociativismo**, en poder coordinar y dotarse las comunas (de manera mancomunada) de recursos humanos técnicos capaces de controlar a contribuyentes interjurisdiccionales (de Convenio Multilateral), a los fines de imponerles el cabal cumplimiento del tributo municipal a la actividad económica.

Obviamente existen muchas otras acciones de administración tributaria y de política fiscal dignas de ser asumidas mancomunada y armonizadamente, pero las referidas en este último párrafo resultan prioritarias por cuanto son de eficiencia recaudatoria inmediata y de una justicia contributiva impostergable.

La acción mancomunada y conjunta de las comunas brinda una excelente excusa para avanzar e innovar en distintas acciones de gestión (tales como fiscalizaciones, cobros compulsivos, remates de bienes de deudores contumaces, etc) capaces de generar sensación de riesgo concreta en los contribuyentes. Ello resulta de vital importancia de cara a potenciar índices de cumplimiento puntual y espontáneo de las obligaciones fiscales. De nada o poco sirve optimizar normativa tributaria si no hay acciones que induzcan al respeto por su cumplimiento.

El éxito de la iniciativa, en términos de financiamiento, dependerá en gran parte de que se asuma que la mejor normativa tributaria no soluciona nada por sí sola, la más elaborada reforma normativa puede no ser significativa en términos de recaudación si no hay gestión.

Los resultados recaudatorios requieren esfuerzos sostenidos y coherencia, gestión sustentada y gestación de sensación de riesgo cierta en el universo de contribuyentes, al menos, de los dos principales tributos (TGI y DREI).

En el mismo sentido, resulta esencial implementar estratégicamente acciones coordinadas que procuren movilizar, masiva pero también puntualmente, a los contribuyentes al cumplimiento puntual (al vencimiento original de la obligación) y espontáneo (sin tener que haber instado acciones de cumplimiento forzado o cobro compulsivo). En lo atinente a la generación de riesgo de tipo masiva, resulta menester la implementación de sistemas que posibiliten cruces de información, asentamientos más rápidos de pago, facilitar el pago de tasas y servicios, etc. En especial, posibilitar a la Administración reaccionar ante el incumplimiento de manera inmediata. Las acciones eficientes lo son, justamente, por inmediatas, evidencian ante los ojos del moroso o evasor a una Administración activa, atenta, presente, capaz de reaccionar de manera desfavorable al interés del incumplidor.

En lo referente a la relación interinstitucional las comunas de Ibarlucea, Luis Palacios, Pueblo Andino, Aldao y Ricardone han tenido en los últimos años una interacción circunstancial entre ellas respecto a la resolución de problemas compartidos en sus jurisdicciones. Sin embargo alguna de ellas se han sumado a propuestas de gestión metropolitana o

provinciales. Por ejemplo su inserción en el ECOM y la participación en el Comité de cuenca del arroyo Ludueña.

La provincia de Santa Fe impulsa “planes bases” como instrumento para la planificación del desarrollo territorial. Entiende que el Plan Base de una ciudad, es un trabajo integral que resulta en una guía para la planificación urbana, el crecimiento del territorio y el desarrollo de las ciudades, de acuerdo a las particularidades del territorio en las distintas ciudades. Contempla también aspectos institucionales asociados a la gestión del territorio respecto a las normas y regulaciones, la protección del medioambiente y la participación ciudadana.

Este instrumento es muy importante para el desarrollo de una estrategia comunal en un territorio tensionado por dos ejes fuertes de crecimiento como el que se diagnostica para este trabajo. Permite identificar los sistemas de transporte, el sistema hídrico, el suelo vacante, los servicios e infraestructura, los espacios verdes las zonas consolidadas, la extensión y la reserva. Además permite definir los proyectos estratégicos prioritarios, las intervenciones posibles y planes tentativos.

Se adelanta que esta podría ser una alternativa importante para considerar por parte de las comunas, es decir solicitar la implementación de un plan base, para lo cual deberían solicitar su incorporación al programa.

Otro concepto importante que contribuye a ordenar la dinámica territorial es el concepto de microrregiones. “La microrregión es una categoría conceptual construida, a partir de criterios territoriales, temáticos, de intereses, recursos e identidades compartidas, y que posibilita una comprensión más profunda del territorio y sus particularidades. Es así que en cada región se definieron un microrregiones, compuestas por localidades cercanas.”¹²

Así, las Reuniones Microrregionales son el dispositivo de trabajo participativo, de menor escala, que involucran a los diversos actores locales de una microrregión. Son reuniones más pequeñas, al interior de cada región; que buscan garantizar la pluralidad de voces del territorio y de avanzar en un proceso de planificación regional y microregional. De ellas participan las autoridades locales, ciudadanas y ciudadanos, organizaciones de la sociedad civil, representantes de distintos niveles del estado, docentes, profesionales, estudiantes, y todo aquel interesado en pensar el devenir de su territorio.

Las reuniones microregionales, tienen por objetivo ampliar la participación en la elaboración, ejecución y seguimiento del Plan Estratégico; reconocer el saber y las capacidades locales e incluir las propuestas de los actores desde una mirada microregional; identificar proyectos estratégicos regionales o locales, las potencialidades del territorio para llevarlos a cabo y su integración a las políticas públicas provinciales.

Durante el año 2012 se realizaron 26 Reuniones Microregionales en las que participaron más de 190 localidades. Esta experiencia se repitió en el año 2013. De estas reuniones, surgieron gran parte de las iniciativas que integran el Plan Estratégico Provincial Santa Fe Visión 2030.

Esta posibilidad no está explorada como vía complementaria de trabajo de las comunas. Se trata de una alternativa a las acciones que se desarrollan desde el ECOM, que agregue a las iniciativas que surjan desde ese espacio. Las comunas no tienen en su agenda el aprovechamiento de estos espacios de diálogo y participación, que podría vincular a actores sociales con intereses en la microrregión para impulsar proyectos que fortalezcan las relaciones intercomunales.

¹² Pagina web Gobierno de la provincia de Santa Fe.

Como se expresó anteriormente las relaciones intercomunales cuentan con una historia referida a los procesos de vinculación y tratamiento de los asuntos públicos que marca pautas para posibles resultados. La construcción de una institucionalidad requiere de cierta determinación y consecuencia en acciones durante un cierto tiempo, lo que conlleva cierta complejidad.

Este proceso implicará impulsar un proceso de cambio que modifique la matriz en la cual hoy se relacionan las comunas. El desafío es integrar un nuevo sistema de gestión que contenga las demandas sociales y haga operativo un sistema de acuerdos respecto de la normativa urbana y de impuestos

Las oportunidades que presentan diferentes proyectos del sector público y del sector privado pueden ser aprovechadas para iniciar este proceso de cambio, a partir de una práctica de vinculación que la darán las actividades del Espacio de Articulación Intercomunal (EAI). Se trata de innovar en un proceso de gestión del suelo en el área que contribuya con los fines de desarrollo que se proyectan desde el Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOM) y desde el Ministerio de Gobierno Provincial.

Todo lo hasta aquí expuesto demuestra por un lado la enorme potencialidad del trabajo conjunto que han iniciado estas cinco comunas, mientras que también evidencia las grandes dificultades técnicas y operativas que tienen para afrontar este desafío de actuación conjunta, tanto en materia de ordenamiento territorial como tributaria.

Es así que el desafío consistirá en sostener esta asociación incipiente en miras a profundizar acuerdos y acciones concretas en las áreas estudiadas. Esta etapa de consolidación se vería facilitada si se contara con el acompañamiento de los estamentos superiores de gobierno (Provincia y Nación) que respaldaron el presente proyecto. Las escasas capacidades técnicas y las dificultades de financiamiento de las cinco comunas (ambas corroboradas a lo largo del proyecto) tornan dificultosa la consecución de este asociativismo comunal si no se cuenta con financiamiento externo que permita un asesoramiento y guía para la implementación de todas las propuestas. El Espacio de Articulación Intercomunal propuesto debe buscar ser la garantía de aplicación de las propuestas realizadas en materia de ordenamiento territorial, política de suelos y política tributaria. La experiencia en países latinoamericanos también indica que la constitución de ámbitos intermunicipales ha sido posible sólo con acompañamientos supramunicipales a propuestas incipientes y aisladas de asociativismo. Luego, estas experiencias replicadas en distintas regiones de los estados han generado cambios normativos tendientes a legitimar estas nuevas institucionalidades, como lo fueron por ejemplo las Leyes para Áreas Metropolitanas de Colombia y Brasil, o la ley para Regiones Metropolitanas de Chile.

En ese sentido, contemplando la complejidad propia de procesos de asociación Intercomunal, los Términos de Referencia del presente proyecto dentro de las actividades preveían: “Establecer un sistema y/o metodología para el monitoreo y evaluación de la aplicación de la normativa en el territorio”. Para ello, y en relación al alcance real que puede esperarse del presente proyecto, se elaboraron las guías que permitirán a los gobiernos locales realizar un seguimiento de las acciones consensuadas.

Por lo expuesto resultaría primordial brindar acompañamiento durante la etapa de conformación del Espacio de Articulación Institucional, ya que permitirá establecer las pautas y periodicidad de los encuentros, fundamentalmente asesorando en la constitución de la agenda de temas a tratar, partiendo de las premisas propuestas en el presente informe. La presencia de los consultores que abordaron las propuestas durante este período inicial permitiría profundizar el análisis de estas temáticas que, a priori, resultan de compleja interpretación cabal, fundamentalmente con miras a aprovechar las enormes potencialidades que se les presentan. Esta demanda de continuidad en el acompañamiento (fundamentalmente para la etapa de implementación) ya fue puesta de manifiesto

expresamente por parte de la totalidad de los Presidentes Comunales, quienes advierten tanto las potencialidades del proyecto como las dificultades técnicas actuales que tienen sus propias administraciones. La manifestación de interés en la continuidad del trabajo iniciado se ve reflejada en la convocatoria que han realizado para el próximo viernes 19 de diciembre, con la intención de iniciar el proceso de reuniones periódicas.

En esta instancia, si bien las guías elaboradas en los cuatro lineamientos del presente proyecto se aportan en miras a simplificar su aplicación, el desafío pasa por la **construcción de una institucionalidad**. Institucionalidad que requiere de cierta determinación y consecución de acciones durante un cierto tiempo, lo que conlleva cierta complejidad, la cual difícilmente será posible que sea abordada solamente desde el ámbito local.

La inclusión de este grupo de Comunas en el programa de Planes Base en Ciudades Intermedias, propiciada por el Gobierno Provincial conjuntamente con la Cátedra Unesco, o en el marco de Apoyo a Proyectos de Planificación Regionales y Urbano-Ambientales, del Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública de la Nación, podrían ser contextos válidos para acompañar a este grupo de Comunas en la prosecución de la tarea iniciada.

ANEXO I: PRODUCCIÓN CARTOGRÁFICA

	Página
Plano General Región	67
Plano General Comuna Ricardone	69
Plano urbano Comuna Ricardone	71
Plano General Comuna Ibarlucea	73
Plano urbano Comuna Ibarlucea	75
Plano General Comuna Luis Palacios	77
Plano urbano Comuna Luis Palacios	79
Plano General Comuna Pueblo Andino	81
Plano urbano Comuna Pueblo Andino	83
Plano General Comuna Aldao	85
Plano urbano Comuna Aldao	87

Plano general de la Región
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao

N



1:250000
Kilómetros

Area Metropolitana Rosario - Santa Fe - Argentina
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao

PLANO GENERAL REGION

Referencias

- Limites distritos.shp
- Hilos de agua.shp
- Cursos de agua.shp
- Canales.shp
- Tendido de Ferrocarril.shp
- Autopistas.shp
- Rutas nacionales.shp
- Rutas provinciales.shp
- Nueva traza proyectada A012.shp
- Rutas secundarias.shp
- Loteo urbano Aldao.shp
- Paraje Vicente Echeverría.shp
- Loteo Luis Palacios a la vera del Carcaraña.shp
- Expansion urbana Aldao.shp
- Expansion urbana Ibarlucea.shp
- Expansion urbana Luis Palacios.shp
- Expansion urbana Ricardone.shp
- Expansion urbana Pueblo Andino.shp
- Area industrial Aldao A y B.shp
- Area Industrial Luis Palacios.shp
- Area Industrial Pueblo Andino en zona urbana.shp
- Area Industrial Pueblo Andino.shp
- Area Industrial Ricardone.shp
- Planta Urbana Ibarlucea.shp
- Planta urbana Luis Palacios.shp
- Planta urbana Aldao.shp
- Planta urbana Ricardone.shp
- Planta urbana Pueblo Andino.shp
- Planta rural Ibarlucea.shp
- Planta rural Luis Palacios.shp
- Planta rural Aldao.shp
- Planta rural Ricardone.shp
- Planta rural Pueblo Andino.shp

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública



Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento

Plano general Comuna Ricardone

Area Metropolitana Rosario - Santa Fe - Argentina
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao


PLANO GENERAL
COMUNA RICARDONE

Referencias


- Limites distritos
- Hilos de agua
- Cursos de agua
- Canales.shp
- Tendido de Ferrocarril
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Nueva traza proyectada A012
- Rutas secundarias
- Expansión urbana Ricardone
- Zona Industrial Ricardone
- Relleno Sanitario Ricardone
- Planta urbana Ricardone
- Planta rural Ricardone

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF


PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



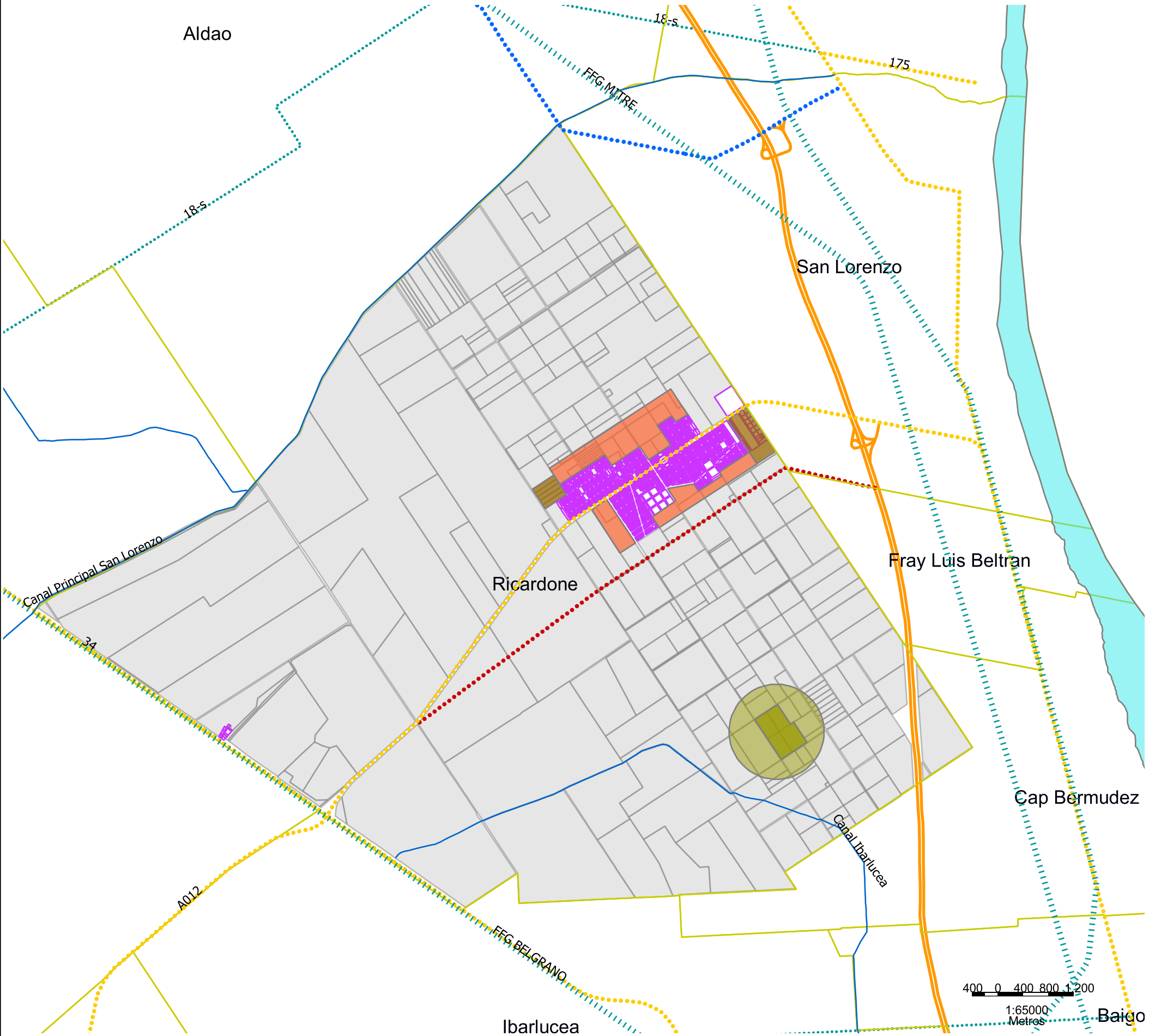
Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública



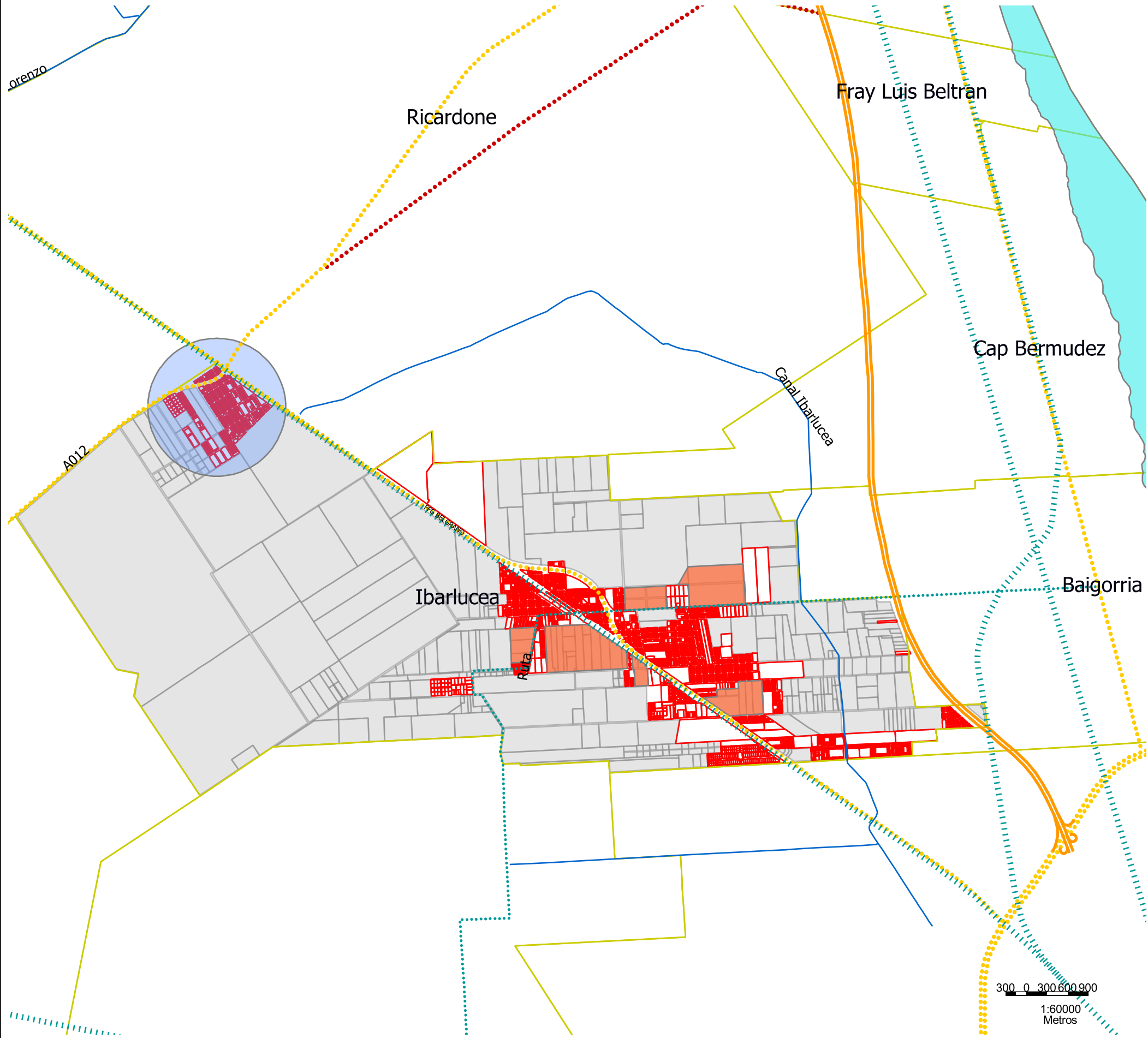
Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento



Plano general Comuna Ibarlucea



Area Metropolitana Rosario - Santa Fe - Argentina
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao

PLANO GENERAL
COMUNA IBARLUCEA

Referencias

- Limites distritos
- Cursos de agua
- Canales
- Tendido de Ferrocarril
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Nueva traza proyectada A012
- Rutas secundarias
- Paraje Vicente Echeverria
- Expansion urbana Ibarlucea
- Planta Urbana Ibarlucea
- Planta rural Ibarlucea

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública



Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento

Plano general Comuna Luis Palacios



Area Metropolitana Rosario - Santa Fe - Argentina
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao

PLANO GENERAL
COMUNA LUIS PALACIOS

Referencias

- Hilos de agua
- Cursos de agua
- Canales
- Limites distritos
- Tendido de Ferrocarril
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Nueva traza proyectada A012
- Rutas secundarias
- Loteo Luis Palacios a la vera del Carcaraña
- Expansion urbana Luis Palacios
- Zona Industrial Luis Palacios
- Planta urbana Luis Palacios
- Planta rural Luis Palacios

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública



Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento

Plano general Comuna Pueblo Andino

Area Metropolitana Rosario - Santa Fe - Argentina
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao

PLANO GENERAL COMUNA PUEBLO ANDINO

Referencias

- Hilos de agua
- Limites distritos
- Canales
- Tendido de Ferrocarril
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Rutas secundarias
- Expansion urbana Pueblo Andino
- Zona Industrial Pueblo Andino en planta urbana
- Zona Industrial Pueblo Andino
- Planta urbana Pueblo Andino
- Planta rural Pueblo Andino.shp

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



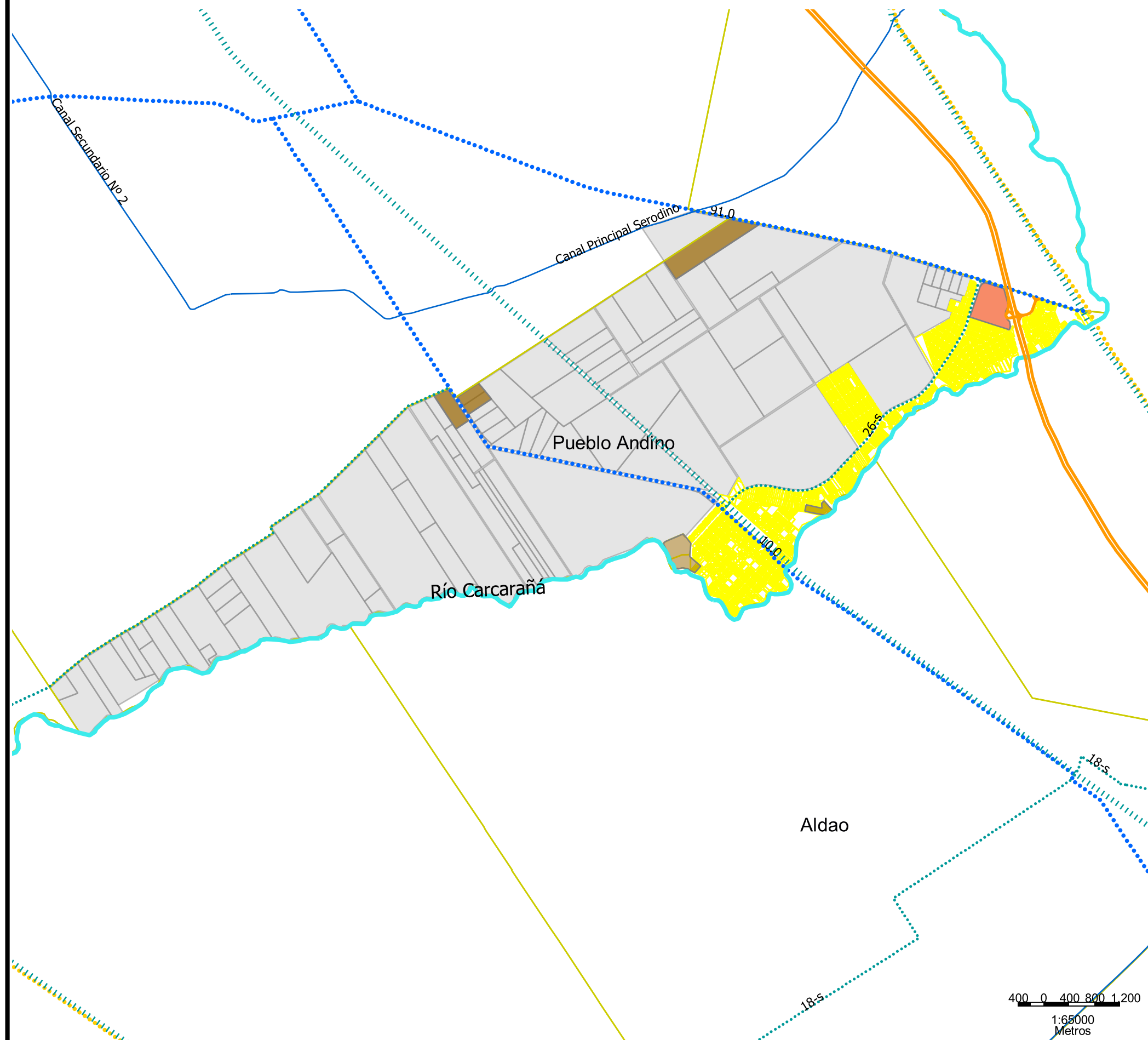
Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública



Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento



Plano general Comuna Pueblo Andino

Area Metropolitana Rosario - Santa Fe - Argentina
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao

PLANO GENERAL COMUNA PUEBLO ANDINO

Referencias

- Hilos de agua
- Limites distritos
- Canales
- Tendido de Ferrocarril
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Rutas secundarias
- Expansion urbana Pueblo Andino
- Zona Industrial Pueblo Andino en planta urbana
- Zona Industrial Pueblo Andino
- Planta urbana Pueblo Andino
- Planta rural Pueblo Andino.shp

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



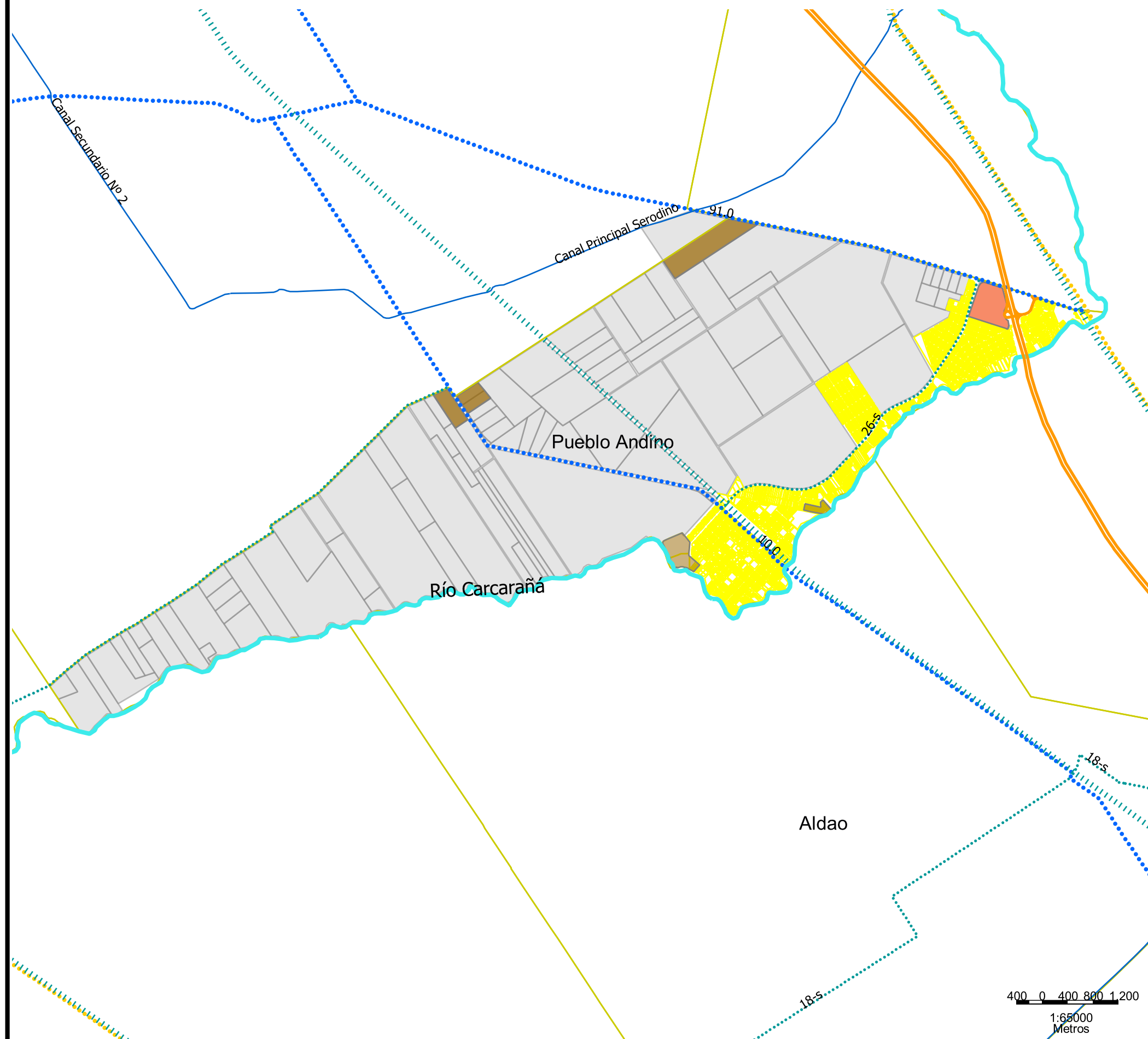
Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública



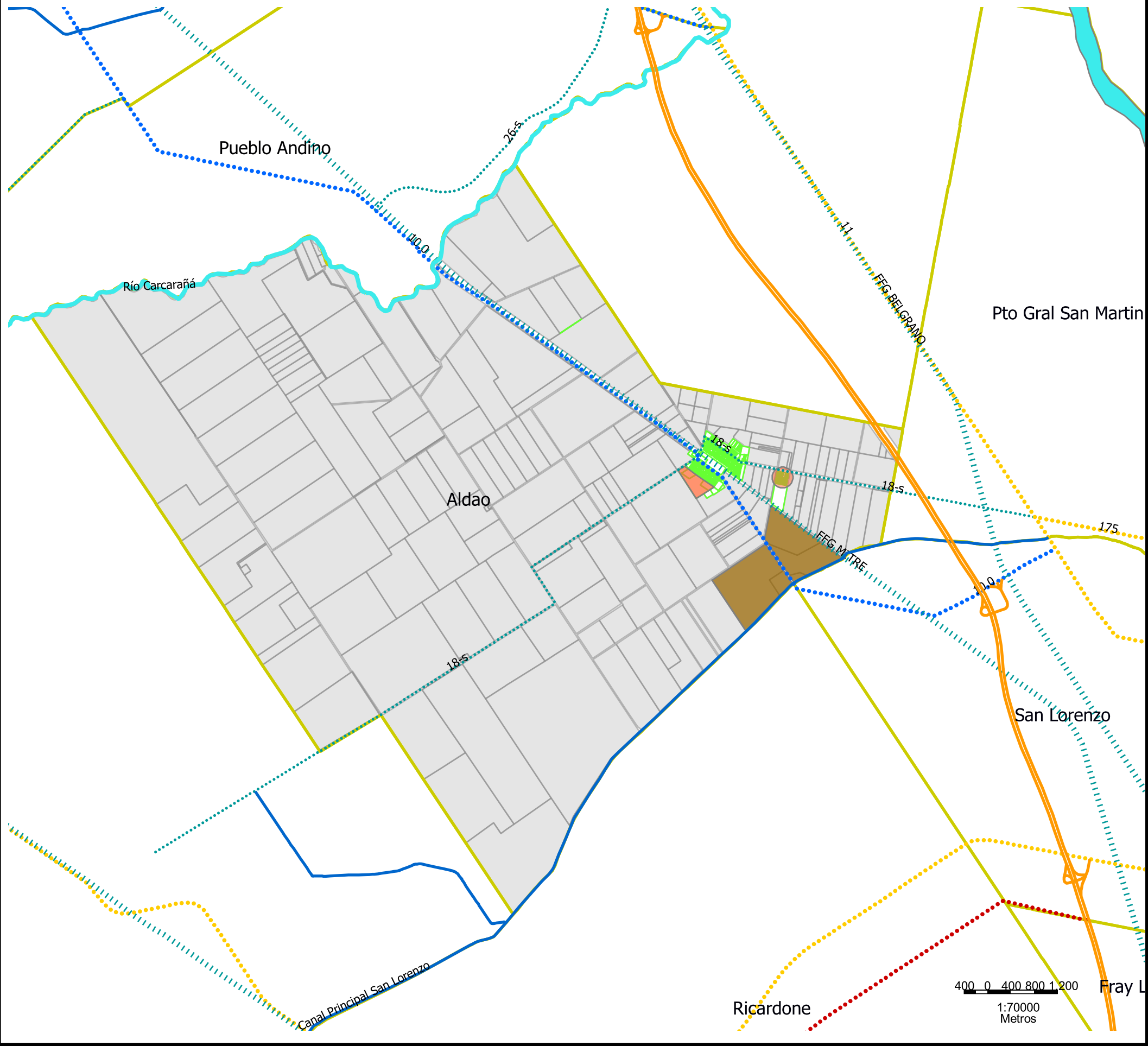
Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento



Plano general Comuna Aldao



Area Metropolitana Rosario - Santa Fe - Argentina
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao

PLANO GENERAL
COMUNA ALDAO

Referencias

- Hilos de agua
- Limites distritos
- Cursos de agua
- Canales
- Tendido de Ferrocarril
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Nueva traza proyectada A012
- Rutas secundarias
- Loteo urbano Aldao
- Expansion urbana Aldao
- Zona industrial Aldao A y B
- Planta urbana Aldao
- Planta rural Aldao

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública

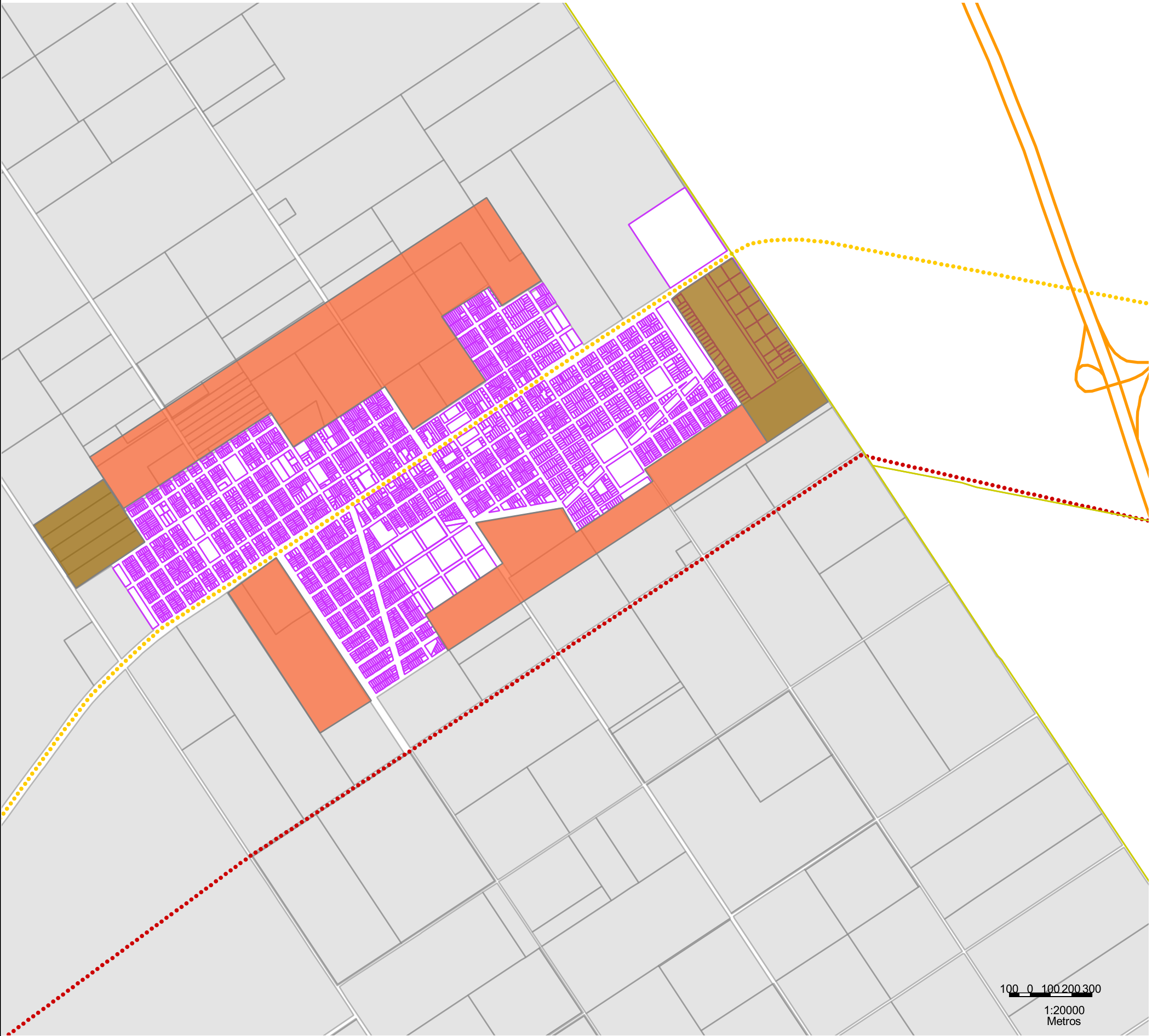


Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento

Plano Comuna Ricardone / APROXIMACION URBANA



Referencias

- Limites distritos
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Nueva traza proyectada A012
- Expansión urbana Ricardone
- Zona Industrial Ricardone
- Planta urbana Ricardone
- Planta rural Ricardone

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública

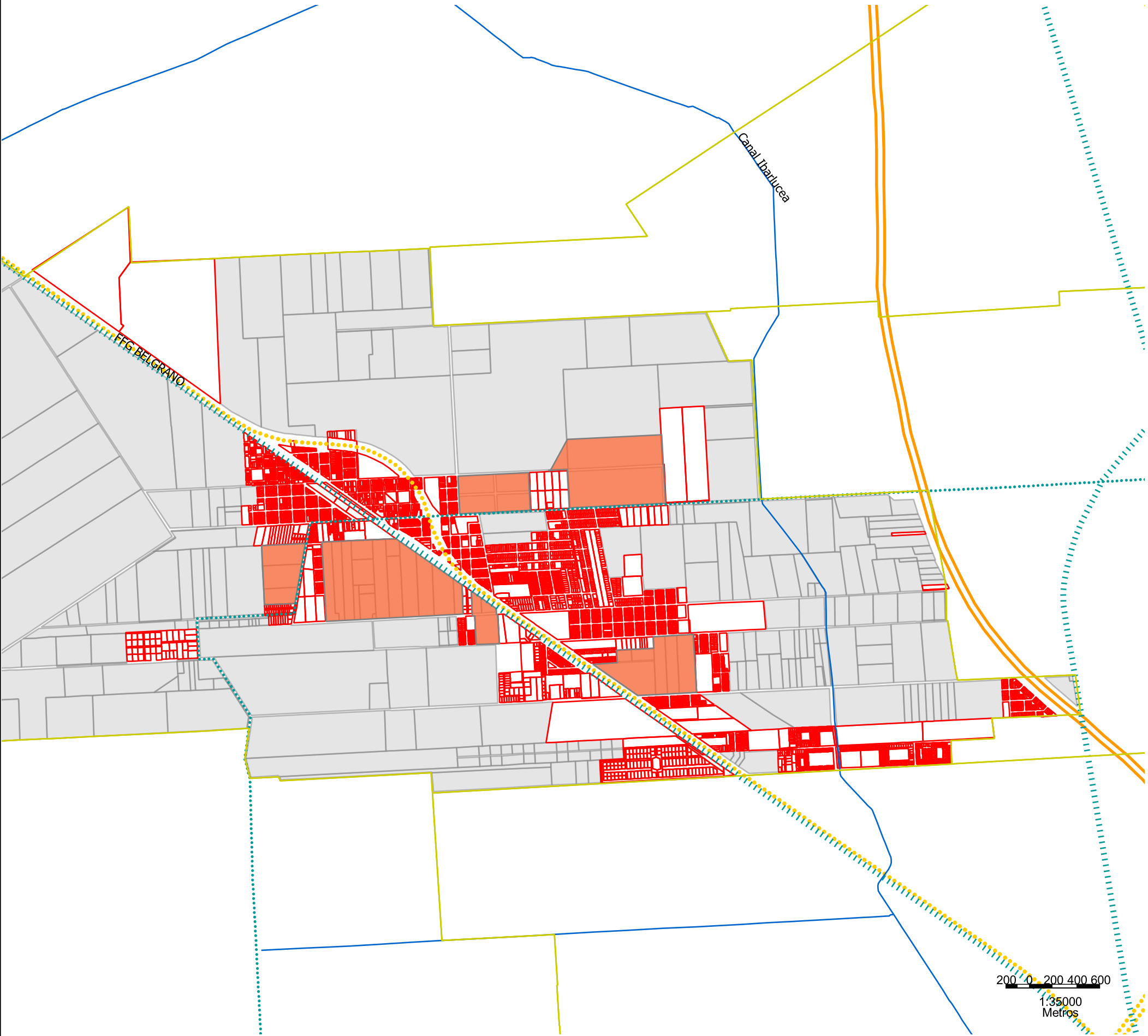


Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento

Plano Comuna Ibarlucea / APROXIMACION URBANA



Area Metropolitana Rosario - Santa Fe - Argentina
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao

PLANO URBANO COMUNA IBARLUCEA

Referencias

- Limites distritos
- Canales
- Tendido de Ferrocarril
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Nueva traza proyectada A012
- Rutas secundarias
- Expansion urbana Ibarlucea
- Planta Urbana Ibarlucea
- Planta rural Ibarlucea

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública

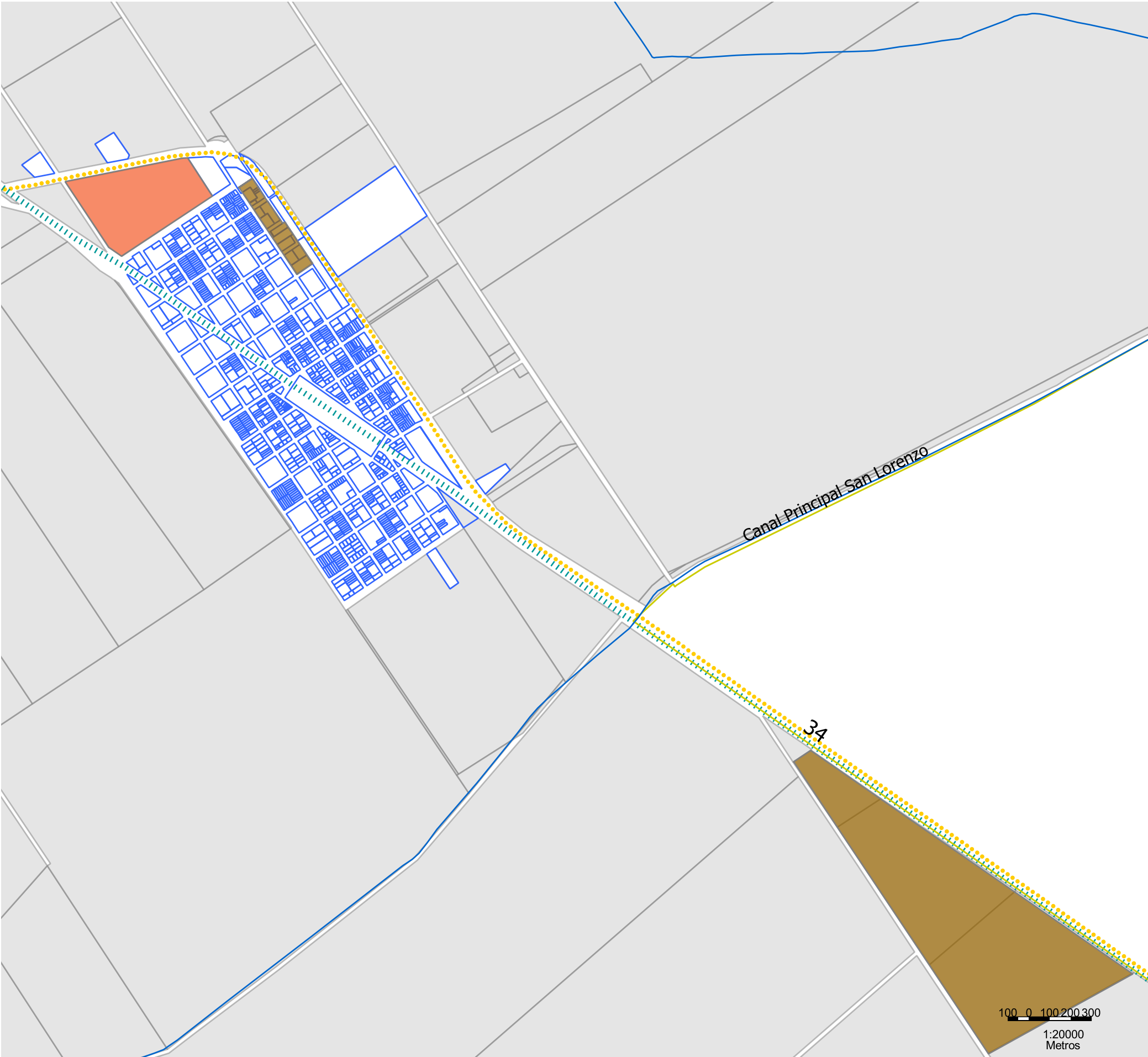


Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento

Plano Comuna Luis Palacios / APROXIMACION URBANA



PLANO LUIS PALACIOS
URBANO

Referencias

- Limites distritos
- Canales
- Tendido de Ferrocarril
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Rutas secundarias
- Expansión urbana Luis Palacios
- Zona Industrial Luis Palacios
- Planta urbana Luis Palacios
- Planta rural Luis Palacios

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública

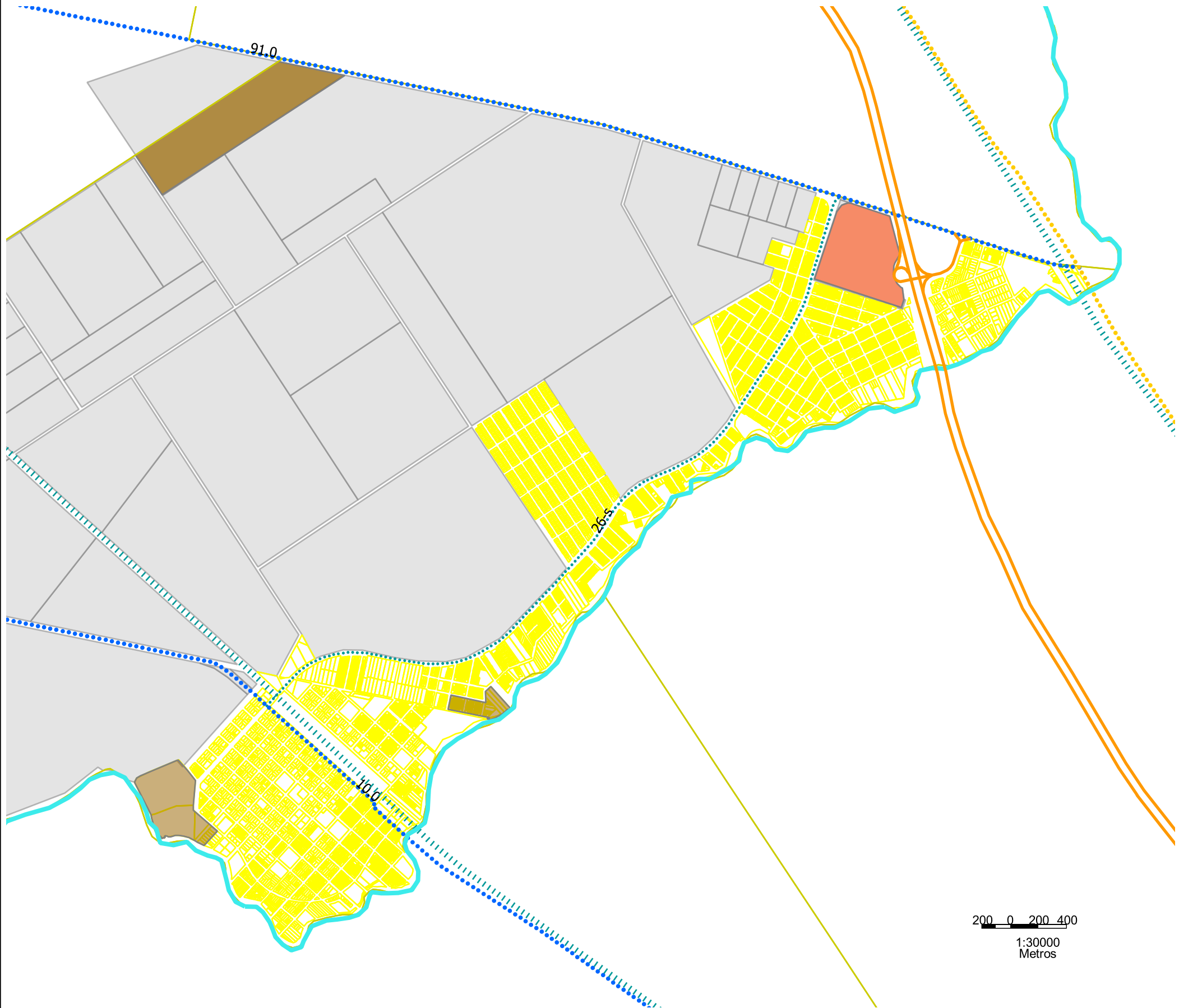


Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento

Plano Comuna Pueblo Andino / APROXIMACION URBANA



Referencias

- Hilos de agua
- Límites distritos
- Tendido de Ferrocarril
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Rutas secundarias
- Expansion urbana Pueblo Andino
- Zona Industrial Pueblo Andino en zona urbana
- Zona Industrial Pueblo Andino
- Planta urbana Pueblo Andino
- Planta rural Pueblo Andino

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública

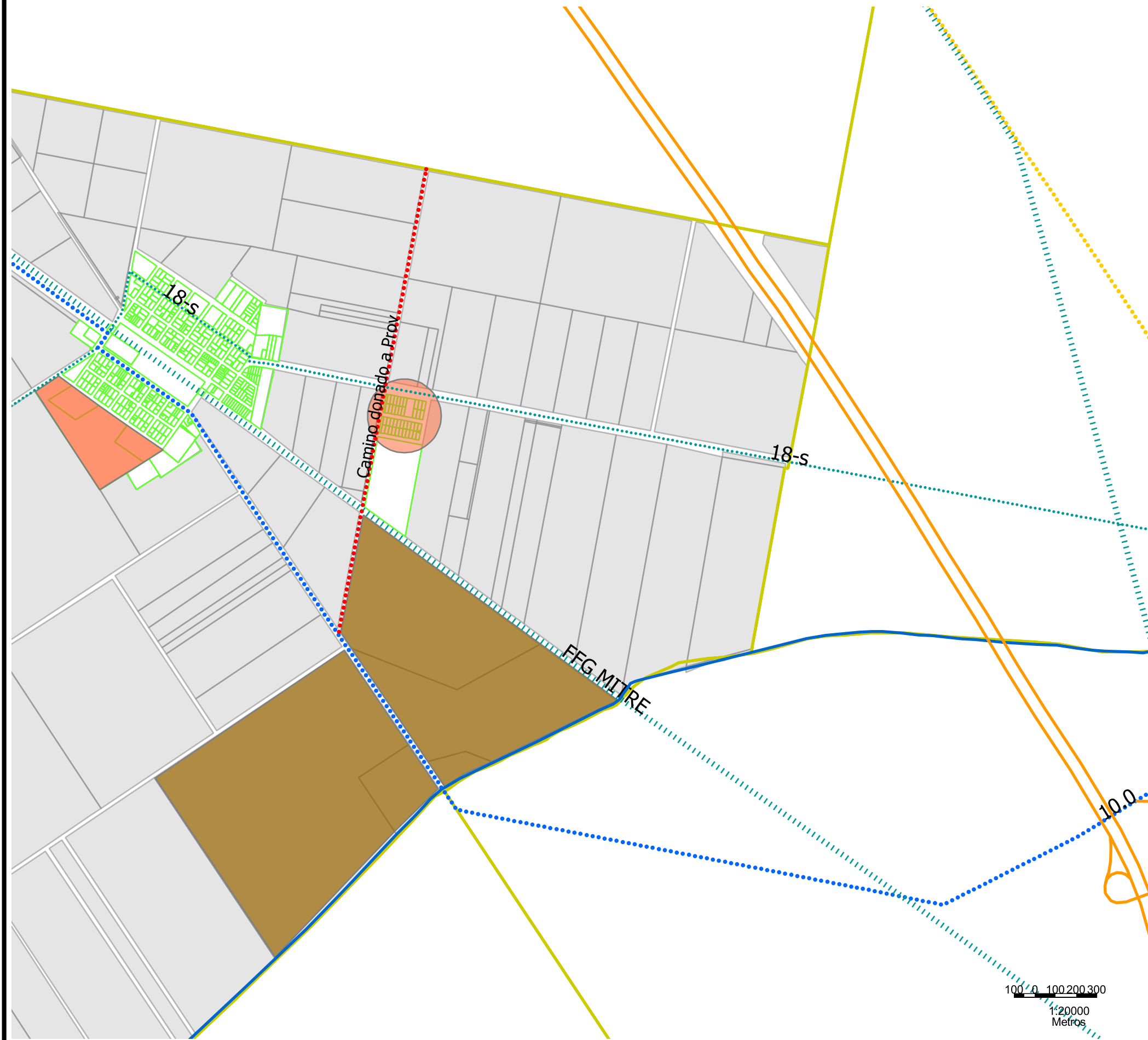


Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento

Plano Comuna Aldao / APROXIMACION URBANA



100 0 100 200 300
1:20000
Metros

Area Metropolitana Rosario - Santa Fe - Argentina
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Aldao

PLANO URBANO COMUNA ALDAO

Referencias

- Hilos de agua
- Limites distritos
- Cursos de agua
- Canales
- Tendido de Ferrocarril
- Autopistas
- Rutas nacionales
- Rutas provinciales
- Nueva traza proyectada A012
- Rutas secundarias
- Loteo urbano Aldao
- Expansion urbana Aldao
- Zona industrial Aldao A y B
- Planta urbana Aldao
- Planta rural Aldao

FUENTE:
INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTA FE / IDESF

PLAN: Normativa común para las comunas de
Luis Palacios, Ricardone, Ibarlucea, Pueblo Andino y Ricardone



Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública



Gobierno de Santa Fe
Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas
Subsecretaría de Planificación y Descentralización



Corporación Andina de Fomento