



COMUNA DE ALDEA SPATZENKUTTER

ORDENANZA N° 0115/2026.

VISTO:

La Ley de Comunas N° 10644 modificada por la Ley N° 11208 que amplía las competencias comunales en materia de ordenamiento urbanístico, uso, ocupación y subdivisión del suelo.

CONSIDERANDO:

El crecimiento de las ciudades constituye un fenómeno permanente que requiere de las autoridades públicas una planificación capaz de compatibilizar el derecho al desarrollo urbano con el interés colectivo, la protección del ambiente, la adecuada prestación de los servicios públicos y la calidad de vida de la población.

En este marco, la actividad de los desarrolladores inmobiliarios representa un factor relevante en la transformación del territorio, dado que los nuevos desarrollos inmobiliarios producen modificaciones sustanciales en la estructura urbana, incrementa la demanda sobre las redes de infraestructura existentes y generan nuevas necesidades de movilidad, saneamiento, drenaje, energía, servicios, espacios públicos y equipamientos comunitarios.

Por ello, resulta necesario establecer reglas claras, objetivas y previsibles que determinen las condiciones que deben cumplir quienes promuevan emprendimientos inmobiliarios, de manera que la incorporación de nuevos desarrollos al tejido urbano se produzca de forma ordenada, sustentable y compatible con las capacidades reales de la localidad.

La presente iniciativa parte de un principio básico de planificación urbana: quien genera una nueva demanda sobre la ciudad debe contribuir a garantizar las condiciones de infraestructura y servicios necesarias para atenderla, evitando que los costos derivados de emprendimientos de carácter privado sean trasladados de manera desproporcionada al conjunto de la comunidad.

No se pretende impedir ni desalentar la inversión privada ni el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. Por el contrario, se procura establecer un marco regulatorio que otorgue seguridad jurídica a los desarrolladores y, simultáneamente, garantice que las nuevas

urbanizaciones se incorporen a la ciudad contando con las condiciones mínimas necesarias para su funcionamiento adecuado.

La regulación propuesta encuentra antecedentes directos en las normativas urbanísticas vigentes de las localidades vecinas, considerando como urbanización toda habilitación de suelo al uso urbano y estableciendo como requisitos la provisión de las infraestructuras correspondientes y la donación de áreas destinadas a trazados, espacios verdes y equipamiento de uso público.

Asimismo, la normativa comunal propuesta establece expresamente que el urbanizador debe asumir, a su costa, los estudios, proyectos y obras necesarios para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a las nuevas urbanizaciones, como condición para la aprobación definitiva de la operación. También prevé la obligación de acreditar la existencia y capacidad de las redes de infraestructura cuando éstas ya se encuentren disponibles, así como la posibilidad de establecer exigencias especiales de equipamiento comunitario cuando la nueva urbanización genere demandas que los servicios existentes no puedan absorber.

Que en orden a lo expuesto y a las nuevas atribuciones comunales es que se considera oportuno y conducente el presente proyecto de ordenanza que se trae a consideración.

POR ELLO

EL CONSEJO COMUNAL DE ALDEA SPATZENKUTTER SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA:

Características de proyecto de urbanización.

Artículo 1º) De las Urbanizaciones.

Artículo 1º.1º) Todo proyecto de urbanización deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Deberá ser declarada de Interés Público Comunal conforme Ordenanza particular dictada al efecto.
- b) Los proyectos de urbanización se realizarán sobre el total del título aun cuando el amanzanamiento y loteo se habilite por etapas. La donación de calles y espacios de reserva será por el total del proyecto.

- c) Las calles deberán posibilitar el desagüe de la zona, sin afectar predios linderos.
- d) En los casos donde se presente una urbanización en zona donde atraviese un curso de agua o desagüe pluvial natural, el mismo no deberá desviarse o disminuir su capacidad de caudal. En este caso, podrá solicitarse intervención a la Dirección de Hidráulica del Gobierno de la Provincia de Entre Ríos, para que determine las obras de arte y/o formas de canalización necesarias que viabilicen la urbanización sin afectar las condiciones del recurso hídrico.
- e) Una vez aprobada la factibilidad, se aprobará el proyecto, pero mediante habilitaciones parciales.
- f) La habilitación de posteriores parcialidades será otorgada en tanto se encuentren consolidadas en mejoras en un 70% y con los servicios e infraestructuras completos. De esta manera, se garantiza la racionalidad y economía en la extensión de redes y servicios, así como la formalización de la zona. El emprendedor deberá hacerse cargo de perforación, bombas 7,5 hp, torre, tanque de 15000 litros y tablero, las redes de agua potable, alumbrado público y electricidad, apertura de calles, afirmado, cordón cuneta y pavimento en un 100% de su extensión, desagües pluviales, arbolado público.
- g) El emprendedor sólo podrá comercializar los lotes conforme plazos que se establezcan en Ordenanza de Factibilidad.
- h) Los lotes tendrán un destino residencial con viviendas unifamiliares o multifamiliares, no se permitirán construcciones, instalación o permanencia de edificaciones precarias, viviendas transitorias, casillas, contenedores adaptados para habitación permanente, galpones, depósitos o cualquier otra construcción o actividad incompatible con el destino residencial de la urbanización. La presente restricción deberá ser consignada en los respectivos Planos de Mensura con sus correspondientes Fichas para Transferencia y transcritos en las Escrituras Traslativas de Dominio.
- i) Establécese que las Urbanizaciones deberán ajustarse al Régimen de Buenas Prácticas en materia de Fitosanitarios prevista por la Ley N° 11178.
- j) El Desarrollador Inmobiliario, previo a la habilitación definitiva y por el termino de 5 años contados desde dicha habilitación, deberá presentar seguro de caución en favor de la Comuna, emitida por aseguradora de prestigio por un monto equivalente al precio de



mercado correspondiente al 10 % de la superficie de la Urbanización, en garantía de cumplimiento de las obligaciones resultantes de la presente Ordenanza.

Artículo 1°.2°) Cuando se trate de urbanizaciones con asistencia del estado, para el caso de viviendas de interés social u otras soluciones habitacionales que contemplen la construcción de la totalidad de las edificaciones, la dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundada podrá autorizar excepciones a las normas de esta Ordenanza.

Artículo 1°.3°) Toda subdivisión y/o fraccionamiento que se proyecte sobre inmuebles provenientes de loteos, urbanizaciones o fraccionamientos preexistentes, con independencia de la fecha de su aprobación por la autoridad administrativa provincial en el marco de la Ley 6041 o por carecer de la misma deberá ajustarse a las disposiciones de la presente Ordenanza en aquellos aspectos que según las particularidades del caso correspondan

Artículo 2°) De las manzanas y parcelas.

Artículo 2°.1°) Las parcelas deberán tener las dimensiones mínimas de fraccionamiento de suelo establecido por la Ley 6041 y su Decreto Reglamentario.

Artículo 2°.2°) Las manzanas deberán ser rectangulares respetando una dimensión mínima de 60 metros para el lado más corto y 100 metros para el lado más largo. Salvo cuando las características del título, la topografía del terreno o la continuidad de las vías de circulación colindantes justifiquen otra conformación.

Artículo 2°.3°) Cuando por razones de límites de título no se pudiera completar una o varias manzanas, se permitirá proyectarlas en forma incompleta.

Artículo 2°.4°) Su relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, y respetar los niveles que haya establecido la Comuna.

Artículo 3°) De las calles.

Artículo 3°.1°) Las nuevas urbanizaciones proyectadas deberán respetar el trazado de calle de las zonas urbanas colindantes, sólo se aceptarán excepciones debidamente justificadas.

Artículo 3°.2°) Las nuevas calles deberán ser paralelas a las calles que delimitan las chacras.

Artículo 3°.3°) El ancho mínimo de las calles deberá ser de quince (15) metros para calles secundarias y veinticinco (25) metros para calles principales.

Artículo 3°.4°) En cada esquina se determinará una ochava. La superficie resultante del trazado de la línea comunal y la determinación de la ochava será transferida gratuitamente a la Comuna. Las ochavas quedarán definidas según la siguiente tabla:

Hasta 30°	2.50 metros
De 30° a 35°	3.00 metros
De 35° a 40°	3.50 metros
De 40° a 45°	4.00 metros
De 45° a 50°	4.50 metros
De 50° a 60°	5.00 metros
De 60° a 70°	5.50 metros
De 70° a 100°	6.00 metros
De 100° a 110°	5.50 metros
De 110° a 120°	5.00 metros
De 120° a 180°	0.00 metros

Artículo 3°.5°) Cuando se proyecten urbanizaciones en zonas destinadas por su ubicación a formar núcleos comerciales o industriales, el Departamento Ejecutivo podrá exigir que se aumente el ancho de las calles, de manera que se asegure en las futuras vías la existencia de espacios libres para estacionamiento de vehículos.

Artículo 3°.6°) En el caso de que en el terreno a fraccionar exista una cañada o curso de agua, se exigirá en ambas márgenes un espacio libre, con un ancho mínimo de veinte (20) metros,



medidos ya sea desde la cresta de la barranca y/o desde donde determinen los organismos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, a excepción del trazado de calles.

Artículo 3°.7°) En el caso de los terrenos a fraccionar linderos a vías de conexión territorial (Ruta Provincial 11), o vía férrea, se exigirá en ambas márgenes un espacio libre, con un ancho mínimo de 20 (veinte) metros, medidos desde el límite del área destinada a calle y/o desde donde determinen los organismos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, a excepción del trazado de calles colectoras urbanas.

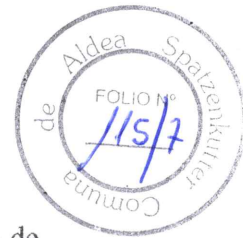
Artículo 4°) De los espacios de reserva.

Artículo 4°.1°) Cuando el proyecto de urbanización contempla una superficie mayor a 5000 m², el propietario deberá donar gratuitamente y libre de gastos de escrituración, un 10% de la superficie en concepto de espacio verde, restando la superficie destinada a calles, para espacios de reserva y equipamientos. Dicho espacio verde deberá contar con infraestructura, iluminación, mobiliario urbano y juegos conforme se establezca.

Cuando el proyecto de urbanización contempla una superficie mayor a 10.000 m², el propietario deberá donar gratuitamente y libre de gastos de escrituración, además del espacio verde un 5% de la superficie en concepto de reserva, restando la superficie destinada a calles, para espacios verdes y equipamientos. Dicha Reserva deberá contar con la infraestructura que se requiera.

Artículo 4°.2°) La ubicación de las fracciones destinadas a reserva será consensuada por los organismos técnicos competentes de la Comuna. Cuando el predio a donar resulte no conveniente a la Comuna, ya sea por sus características, ubicación, dimensiones, formas o preexistencia de otros espacios libres o de reserva en la zona, según informe fundado de los organismos competentes de la Comuna, el propietario estará obligado a donar en otra ubicación una superficie de terreno igual o diferente, pero cuyo valor económico sea equivalente al de la propuesta.

La Comuna se reserva el derecho de poder canjear reservas de otros loteos y entre loteos, a fin de obtener mayores superficies en función de la necesidad de destinar dichos espacios a equipamientos o espacios públicos.



Artículo 4°.3°) El Departamento Ejecutivo Comunal, previo asesoramiento concordante de los Organismos Técnicos competentes, está facultado para determinar el uso de las fracciones de reserva, conforme a los siguientes destinos:

- a) Para plazas y plazoletas o espacios verdes.
- b) Para uso público.

Artículo 5°) De las obras de infraestructura.

Artículo 5°.1°) En toda urbanización deberá proyectarse y realizarse bajo responsabilidad exclusiva del propietario, la ejecución de los siguientes servicios de infraestructura esenciales:

- a) Perforación, bomba 7,5 hp, torre, tanque de 15000 litros y tablero.
- b) Energía eléctrica domiciliaria, solo en los casos en que no esté comprendido en la Ley Provincial de Energía o Contrato de Locación de Servicios.
- c) Alumbrado público. Columnas metálicas fabricadas con caño de uso mecánico,
- d) Artefacto led según la necesidad de iluminación de la zona 3 por cuadra de una sola mano.
- e) Hormigón Elaborado 15 cm H21, con pernos de dilatación, en un 100% de las calles de la urbanización, alcantarillado y nivelado del ancho total a abrir (acera y calzada), asegurando la transitabilidad permanente de las vías de acceso al inmueble a urbanizar y de las calles interiores, de acuerdo a los requerimientos exigidos por el organismo competente.
- f) Red de Agua potable Caños hídricos de 63 Pulgadas
- g) Biodigestor por vivienda dentro de la superficie de cada lote conforme pautas que se establezcan al efecto
- h) Arbolado de las calles con especies aceptadas por el organismo competente y su conservación por el término de 3 (tres) años.

Disposiciones administrativas para proyectos de urbanización.

Trámites y requisitos.



Artículo 6°) Cuando se trate de nuevas urbanizaciones el trámite a realizar consta de 3 etapas:

- Consulta previa y Declaración de Interés Público Comunal.
- Factibilidad.
- Habilitación.

Artículo 7°) Consulta previa.

Artículo 7°.1°) Toda consulta sobre un nuevo proyecto de urbanización deberá ser solicitada mediante nota al Presidente Comunal, la misma deberá contar con los siguientes datos:

- Número de planos del inmueble a lotear.
- Superficie del inmueble.
- Firma del propietario.
- Proyecto de subdivisión: deberá ajustarse a los recaudos previstos en Artículo 3.
- Copia de escritura.
- En caso de que el propietario ceda la gestión del proyecto a un profesional de la agrimensura, el primero deberá presentar una nota habilitando al profesional para tal fin.

Artículo 8°) Factibilidad.

Artículo 8°.1°) Si la Comuna, a través del Consejo Comunal, declara de Interés Público Comunal el proyecto, el propietario o profesional de la agrimensura, presentará la carpeta técnica para solicitar la factibilidad del proyecto.

Artículo 8°.2°) El propietario o profesional de la agrimensura interviniente deberá presentar los siguientes estudios y proyectos:

- Plano de amanzanamiento y subdivisión.
- Plano con curvas de nivel con equidistancia de 0.5 metros: Las cotas serán vinculadas al Sistema Altimétrico Nacional del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.).
- Proyecto de trama vial: el proyecto debe estar firmado por un profesional habilitado y

deberá asegurar la transitabilidad permanente de las vías de acceso al inmueble a urbanizar y de las calles interiores. Este incluirá:

- a. Pavimento en un 100% del trazado urbano: la pendiente desde el eje de la calle a cuneta no debe superar los 3%.
 - b. Cordón cuneta
 - c. Badenes
 - d. Alcantarillado
 - e. Mejoramiento de calzada y nivelado del ancho total a abrir de acera y calzada.
- Proyecto de desagües pluviales: debe ser diseñado por un profesional habilitado y su objetivo es asegurar la no inundabilidad del área del proyecto ni lotes vecinos.
 - Factibilidad de servicio de energía eléctrica.
 - Plano de ubicación y características de las luminarias públicas.
 - Factibilidad de servicio de agua potable.
 - Proyecto de provisión de agua potable: debe estar elaborado y certificado por un profesional habilitado, el mismo deberá incluir los planos de distribución.
 - Proyecto de arbolado público: incluirá la distribución del arbolado incluyendo las especies, con los planos correspondientes.
 - Factibilidad hídrica: emitido por un profesional habilitado o por la Dirección Provincial de Hidráulica.
-
- Copia de plano de mensura certificado.
 - Copia certificada de escritura.

Artículo 8°.3°) El Consejo Comunal puede:

- Dar factibilidad
- Solicitar modificaciones al proyecto presentado.



- No dar factibilidad.

Artículo 8°.4°) Si el Consejo Comunal considera factible el proyecto solicitará al propietario o al profesional de la agrimensura la siguiente documentación:

- Proyecto de amanzanamiento y subdivisión en formato papel y en formato PDF según las normas vigentes que establece el Catastro Provincial.
- Proyecto de amanzanamiento y subdivisión en formato .DWG en escala 1/1, georreferenciado en Sistema de Proyección GaussKruger faja 5.
- Acta de compromiso de donación de tierras destinadas a calles, ochavas y reserva comunal para el uso comunitario que corresponda, firmada por el propietario y certificada por escribano público.
- Acta de compromiso del titular del inmueble y firmada por el mismo, para la ejecución de las obras de servicios e infraestructura pública en un periodo no mayor a 2 años.

Artículo 9°) *Habilitación.*

Artículo 9°.1°) El propietario o profesional de la agrimensura interviniente deberá presentar los certificados finales de obra, emitidos por organismos y/o profesionales competentes ratificado por la Comuna, donde conste que se ha finalizado y se encuentran en condiciones de ser utilizados el total de los servicios de infraestructura de:

- Agua potable.
- Energía eléctrica
- Desagües pluviales
- Trama vial.

Artículo 9°.2°) Acta por duplicado de cesión gratuita de tierras destinadas a calles, ochavas y reserva que corresponda, firmada por el propietario y certificada ante Escribano Público.

Artículo 9°.3°) Cumpliendo los pasos descriptos, el Ejecutivo elevará al Honorable Consejo Comunal el proyecto de Ordenanza para su Aprobación.



Artículo 9°.4º) Una vez promulgada y notificada la Ordenanza Aprobatoria y de Habilitación se autoriza al profesional de la agrimensura a la presentación de los planos de mensura de calles, espacio de reserva y ochavas.

Banco Comunal de tierras de Comuna Aldea Spatzenkutter.

Artículo 10º) El Banco de Tierras tendrá por objeto principal, el desarrollo territorial, la implementación de los planes y otros destinos de interés social y ambiental.

Artículo 11º) Los inmuebles afectados al Banco de Tierras que no resulten necesarios para la implementación de planes comunales, se podrán asignar únicamente a actuaciones de carácter social tales como: edificios de enseñanza, educación y/o salud y/o programas de vivienda de interés social, ello sin que esta enunciación signifique taxatividad.

Artículo 12º) Se incorporarán al Banco de Tierras los inmuebles:

Adquiridos por la Comuna con este objeto.

- Recibidos por cesión, herencia, legado o donaciones que sean aceptadas por el Ejecutivo.
- Transferidos a causa de convenios con privados, entidades públicas o de cooperación internacional.
- Regularizaron Dominial Ley 9741, Prescripción Administrativas y demás encuadres normativos pertinentes.
- Transferencias en el marco de Fraccionamientos y/o Urbanizaciones

Artículo 10º: -Regístrese, Comuníquese y Archívese.

Aldea Spatzenkutter, 10 de septiembre de 2.026.


Hasenauer Andrea L.
Secretaria
Comuna A. Spatzenkutter


Juan José Lelli
Presidente Comunal
Aldea Spatzenkutter
D.N.I. 22.305.204