



COMUNA DE HUMBOLDT
Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina
Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089
e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

ORDENANZA N° 40/2025
HUMBOLDT, 16 DE DICIEMBRE DE 2025

VISTO;

Los estudios preliminares del Plan Urbano de la localidad de Humboldt y la necesidad de instrumentar Ordenanzas Preventivas;

Las ordenanzas 30/2018 y 30/2021 y sus modificatorias de carácter preventivo en el marco del estudio del citado Plan.

Y CONSIDERANDO:

Que es imperiosa la necesidad de articular las iniciativas con el fin de establecer los lineamientos y estructura del futuro *Plan Urbano de la localidad de Humboldt*, según las iniciativas emanadas de la Comisión Comunal con el objetivo de instrumentar los mismos en los años 2025-2026, con proyección 2050;

Que del estudio y análisis de las normativas vigentes referidas a los criterios de urbanizaciones y del propio Reglamento de Edificación, surge que las mismas deben modificarse, ampliarse y corregirse en diferentes articulados con el objeto de garantizar su aplicabilidad durante la transición del estudio del referido plan;

Que dichas normativas y sus modificatorias deberán considerarse transitivas y que una vez finalizado y puesto en funcionamiento el nuevo *Código Urbano* las mismas podrán preservarse, modificarse o anularse de acuerdo a la nueva codificación de normativas referentes a esta problemática;

Que las modificatorias según los nuevos textos en esta presente "*Norma preventiva transitoria*", entrarán en vigencia una vez sancionada la misma y serán de aplicación inmediata, rigiendo durante el periodo de desarrollo del Plan Urbano;

Que las modificatorias propuestas fueron analizadas y evaluadas por la *Comisión Comunal* en función de garantizar ecuanimidad y seguridad jurídica, como así también beneficios en la transición a fin de garantizar la continuidad de las mismas hasta la aprobación definitiva del nuevo Código;



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

Que el relevamiento, análisis y diagnósticos otorgaran las diferentes situaciones del estado actual de los sistemas que conforman la planta urbana, su área de influencia y el entorno rural circundante con el objetivo de poseer la documentación adecuada y pertinente para la correcta determinación de los lineamientos y propuestas respectivas;

Que el ordenamiento territorial constituye una función pública indelegable del Estado Comunal, orientada a garantizar el interés general, la función social y ambiental de la propiedad, el acceso equitativo al suelo urbano, a los servicios, al hábitat adecuado y al espacio público;

Que el presente instrumento normativo se inscribe en el marco del Derecho a la Ciudad, entendido como el derecho de todos los habitantes a habitar, usar, ocupar, producir, gobernar y disfrutar ciudades justas, inclusivas, seguras, resilientes y ambientalmente sostenibles;

Que en el desarrollo de reuniones realizadas con miembros de la Comisión Comunal y la Unidad de Planificación Territorial se establecieron las acciones de prevención que se deben instrumentar a fin de evitar situaciones de especulación y planteos contrarios a los enfoques de una propuesta integral y equilibrada, con una visión sistémica, holística, prospectiva y multi-escalar;

Que es necesario el análisis de diferentes propuestas y solicitudes de urbanizaciones y loteos radicados en distintos sectores de la localidad previos a la instrumentación de las acciones preliminares, como así también, obras estratégicas y áreas de potenciación necesarias a tener en cuenta en los planteos iniciales de dicho plan;

Que en función de la aprobación existente del esquema de zonificación y crecimiento urbano del año 2021, es necesaria su reinterpretación y actualización, asegurando las aprobaciones y decisiones emanadas del mismo con la salvaguarda de los nuevos planteos en relación a los nuevos paradigmas existentes y prospectivos;

Que es imperioso sostener la inalienable postura de la Comisión Comunal de propender a la preservación, potenciación y crecimiento en el marco del



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

mantenimiento de la calidad de vida e idiosincrasia de la comunidad, como condición sin ecuanon del mismo;

Que el crecimiento urbano debe orientarse a evitar procesos de segregación socio-territorial, urbanización dispersa, especulación inmobiliaria y ocupaciones no planificadas del suelo, priorizando un desarrollo compacto, integrado y socialmente justo;

Que el mismo debe propender en función de los factores políticos, económicos, sociales y culturales en cuanto al desarrollo y crecimiento del área urbana y su relación con el área rural respecto de las diferentes localizaciones comerciales, industriales, infraestructurales, residenciales y de servicios y su impacto ambiental en el contexto, a un desarrollo y ordenamiento territorial en equidad y justicia;

Que es pertinente interponer territorialmente, mientras se desarrolla el “Plan Urbano” de características progresivas y abiertas, medidas e instrumentos normativos con el objetivo de preservar preventivamente las situaciones existentes habida cuenta el desarrollo de dicha propuesta;

Que es fundamental considerar las propuestas y normativas instrumentadas y desarrolladas por las prestadoras de servicios (agua potable, gas, cloacas, energía eléctrica) las cuales ameritan la reinterpretación y modificación de diferentes áreas con el objeto de establecer las condiciones estrictas para el correcto avance de las diferentes infraestructuras de servicios sin el perjuicio de los usuarios y la preservación del espacio público afectado por las mismas;

Que según las exigencias en materias normativas establecidas desde el orden nacional y provincial de cumplimiento estricto en materia de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Cambio Climático, Riesgo Hídrico, Espacios Públicos y Espacios de Equipamiento Comunitario, es menester desarrollar en forma ordenada dicho plan el cual será abierto, lo que sostendrá su permanencia en el tiempo como Política de Estado;

Que es menester por tanto en este periodo de transición ordenar y organizar todas la normativas vigentes y las propuestas de carácter preventivo con el objetivo de nuclear todas las mismas en una ordenanza a fin de clarificar su lectura y aplicación.



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

POR ELLO:

LA COMISIÓN COMUNAL DE HUMBOLDT SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA N° 40/2025

"ORDENANZA PREVENTIVA. CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS"

ARTÍCULO 1.- GENERALIDADES

1.1- El Área Urbana de Humboldt habilitada para la subdivisión se encuentra determinada por el Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos definido en el artículo 2 de la presente norma.

1.2- Todo fraccionamiento de inmuebles a realizar dentro del ejido Comunal con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, toda división de lotes o Subdivisión de los mismos, toda apertura de calles o avenidas, sean o no ampliación de las ya existentes, toda formación de patios verdes, libres o del dominio privado Comunal, se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza.

Los proyectos de fraccionamiento en trámites de aprobación, al tiempo de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, quedarán en la condición "sujeto a estudio" y serán analizados por la Unidad de Planificación Territorial y Urbana dentro de las disposiciones de la presente normativa.

1.3- Todo fraccionamiento/subdivisión para uso residencial, industrial o de actividades de servicio deberá cumplimentar con las normativas provinciales y en particular la referida a la habilitación hídrica requerida por la Ley 11730 y Resoluciones de los Ministerios de Infraestructura y de Ambiente y Cambio Climático.

1.4- En todos los casos el Uso de Suelo será otorgado por la autoridad comunal, a través de la Unidad de Planificación Territorial y Urbana (creada por Resolución N°07/2025), una vez analizada la propuesta urbanística en forma integral. Dicha evaluación deberá contemplar criterios de accesibilidad, integración urbana, equidad territorial, sustentabilidad ambiental y provisión efectiva de servicios públicos.

1.5- En el marco de esta normativa preventiva transitoria, quedará prohibida la aprobación de clubes de campo o barrios cerrados en todo el distrito. Esta prohibición



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

se fundamenta en la necesidad de evitar procesos de fragmentación urbana y exclusión socio-territorial.

1.6- Todo propietario y/o desarrollador antes de vender o comprometer en venta, una o más fracciones que sean parte de una mayor extensión, deberá obtener la aprobación definitiva comunal en cuanto a los finales de obra correspondiente, certificados otorgados por los ministerios provinciales y plano de mensura y fraccionamiento registrado en la Dirección General del Catastro Provincial.

1.7- La publicidad de venta y escrituración deberá ajustarse a la normativa provincial vigente.

ARTÍCULO 2.- MARCO REFERENCIAL DE URBANIZACIONES Y LOTEOS

2.1- Dispónese la instauración de un Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos, como instrumento preventivo en el marco del estudio del Plan Urbano de Humboldt, donde se determinan los territorios habilitados para la subdivisión previa solicitud de autorización para urbanizar por parte del propietario, el cual consta de la siguiente demarcación: **Ver plano Anexo I.**

El área urbana del distrito de Humboldt se encuentra delimitada por este Marco el cual se trazó respetando los lineamientos generales establecidos en la normativa vigente, la ordenanza de zonificación N° 30/2021 y criterios establecidos por la Unidad de Planificación Territorial y Urbana.

2.2- Urbanizaciones y/o Loteos Dentro del Marco:

Los macizos comprendidos dentro del Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos establecido se podrán urbanizar y/o lotear siempre que se ubiquen en distritos donde las Ordenanzas de uso de suelo vigentes permiten la subdivisión y cumplimenten con todos los requisitos exigidos por la presente norma, como así también las disposiciones provinciales que rigen para cada uno de ellos.

Los fraccionamientos que se soliciten dentro del Marco quedarán sujetos a estudio de la Unidad de Planificación Territorial y Urbana la cual evaluará los siguientes requisitos:



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

-
- a) Que los loteos presentados coincidan con alguna de las calles y/o arterias consideradas como posibles ejes de crecimiento, y que posea como mínimo el 50% de uno de sus frentes urbanos subdivididos, construidos y habitados.
 - b) Que posea la correspondiente evaluación de la disponibilidad de tierra para el desarrollo del mismo y su impacto de acuerdo a los usos propuestos a corto y mediano plazo.
 - c) La aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos propuestos.
 - d) La evaluación de la situación existente en el área que se propone subdividir, en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
 - e) Factibilidad de extensión del servicio de red de agua potable y gas natural extendida por el ente regulador.
 - f) Factibilidad de extensión del servicio de energía eléctrica y alumbrado público extendida por el ente regulador.
 - g) Factibilidad de prestación y dotación de servicios esenciales extendida por la Comuna (cloacas, riego o barrido, y recolección de residuos).

2.3- Creación y/o Ampliación de Áreas Urbanas Fuera del Marco:

Queda prohibida cualquier creación y/o ampliación de áreas urbanas, urbanizaciones y/o loteos por fuera del Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos.

La presente prohibición tiene por objeto evitar procesos de urbanización dispersa, fragmentación territorial, incremento de costos de infraestructura pública y desigualdad en el acceso al suelo urbano.

ARTÍCULO 3.- ZONIFICACIÓN

3.1- Se mantendrá la zonificación vigente establecida por Ordenanza 30/2021, durante el estudio y desarrollo del Plan Urbano del distrito de Humboldt, la cual podrá preservarse, modificarse o anularse en el nuevo código urbano. **Ver plano Anexo II.**



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

U- Zona Urbana: Zona destinada principalmente al uso de asentamientos humanos intensivos. Comprende el ejido urbano actual.

UA - Zona de Ampliación Urbana: Comprende un área de reserva para la ampliación de dicha zona. Se extiende fundamentalmente hacia Este, Sur y Oeste.

S/I - Zona de Servicios/Industrias: Zona destinada al uso industrial y de actividades de servicios.

SA - Zona Ampliación de Servicios: Comprende el área de reserva para la ampliación de servicios compatibles con la zona urbana.

S/I A - Zona Ampliación de Servicios e Industrial: Comprende el área de reserva para la ampliación de industrias y servicios.

EV - Espacio Verde: Comprende una franja de 50 m destinada a espacios verdes con el fin de lograr un espacio buffer entre actividades poco compatibles.

3.2- Usos del Suelo

U – Zona Urbana: Residencial, administración, comercio minorista y mayorista, culto, cultura, educación, salud, sanidad, servicios y depósitos (sujeto a estudio).

UA – Zona de Ampliación Urbana: Mismos usos que Zona Urbana.

S/I – Zona de Servicios/Industrias: Todos los usos dentro de esta zona quedarán sujetos a estudio de manera preventiva durante la elaboración y desarrollo del Plan Urbano del distrito de Humboldt.

SA – Zona ampliación de servicios: Todos los usos dentro de esta zona quedarán sujetos a estudio de manera preventiva durante la elaboración y desarrollo del Plan Urbano del distrito de Humboldt.

S/I A – Zona ampliación Servicios e industrial: Todos los usos dentro de esta zona quedarán sujetos a estudio de manera preventiva durante la elaboración y desarrollo del Plan Urbano del distrito de Humboldt.



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

SE - Zona Sujeto a Estudio: Todos los usos dentro de esta zona quedarán sujetos a estudio de manera preventiva durante la elaboración y desarrollo del Plan Urbano del distrito de Humboldt

3.3- El propietario o promotor deberá manifestar el uso o destino del loteo según:

a) Loteo residencial

b) Loteo para industrias o actividades de servicios

3.4- Actividades productivas intensivas (sujetas a estudio)

3.4.1- Se definen como aquellas que implican crianza de animales en pequeñas superficies con alta carga animal.

3.4.2- Se permitirán a más de 500m del límite de la Zona de Ampliación Urbana. Requieren habilitación ambiental. Las preexistentes mantienen ubicación (en forma transitoria - sujeto a estudio).

3.4.3- Establecimientos de engorde bovino a corral deberán cumplir con la normativa del Ministerio de Ambiente y Cambio Climático vigente a la fecha.

3.5- Aplicación de fitosanitarios

3.5.1- En este aspecto rigen todas las normativas, disposiciones y ordenanzas comunales y las leyes, decretos y resoluciones provinciales vigentes a la fecha.

La habilitación de estas actividades deberá considerar criterios de justicia ambiental, evitando la localización de impactos negativos sobre sectores residenciales vulnerables.

ARTÍCULO 4.- SUBDIVISIÓN DEL SUELO / TRAZAS

4.1 - Cesiones

4.1.1- Al ampliarse áreas y zonas urbanas o en macizos existentes, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente la Comuna las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público y reservorios hídricos.



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

4.1.2- Para desarrollos que alcancen o superen las 2 hectáreas de superficie, las cesiones a que refiere el inciso 4.1.1 se deberán materializar conforme al siguiente detalle:

- 10% de la superficie total que se subdivide para espacio verde de uso público (EV)
- 5% de la superficie total que se subdivide para equipamiento comunitario (EC) - reserva de uso público (RUP)

La distribución, forma, ubicación y trazas de estas superficies se resolverán de común acuerdo con la Comuna, a través de la Unidad de Planificación Territorial y Urbana, quien podrá optar por recibir en su reemplazo terrenos, macizos y/o parcelas ubicadas en otro sitio y que tengan un valor equivalente a las propuestas por el titular o por el pago de un importe igual al valor del mercado de dichas parcelas (según tasación - mínimo 3 informes). Dicho acuerdo será establecido mediante un convenio urbanístico entre las partes.

4.1.3- Podrán ser computadas como espacios verdes de uso público (EV):

- Las superficies correspondientes a espacios o canteros centrales a lo largo de las avenidas o calles, siempre y cuando cumplan con un ancho mínimo de 5 metros. (Coincidente con resolución vigente del Ministerio de Ambiente y Cambio Climático)
- Hasta un 50%, las superficies correspondientes a reservorios hídricos, mediante la presentación y ejecución de un proyecto paisajístico de dicho espacio sujeto a estudio y aprobación de la Unidad de Planificación Territorial y Urbana.

4.1.4- Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial y de servicios dará lugar a la cesión del 5% de la superficie de los mismos con destino a reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial y de servicios. La distribución, forma, ubicación y trazado de esta superficie se resolverán de común acuerdo con la Comuna, a través de la Unidad de Planificación Territorial y Urbana.

Además de los referidos a solicitudes del cumplimiento de las normativas provinciales y comunales en cuanto a sesiones de calles, espacio verde y reservorios.



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

Todos los casos quedarán sujetos a las cantidades de hectáreas a subdividir y el destino final del emprendimiento, según el análisis de la Unidad de Planificación Territorial y la Comisión Comunal.

4.2- Trazados viales

La cesión de los espacios viarios deberá realizarse de acuerdo a la traza urbana prevista para el sector, de acuerdo a los siguientes puntos:

4.2.1- En toda solicitud de subdivisión por parte del propietario o desarrollador, se deberá cumplir el siguiente esquema ordenador de trazas, el cual modifica la ordenanza N° 12/2023. De esta manera, se establecen los siguientes anchos mínimos de trazas de calles, veredas y calzadas:

ANCHOS MÍNIMOS					
ESPACIO URBANO	TRAZA DE CALLE	VEREDA	CINTA VERDE	CANTERO CENTRAL	CALZADA
Avenidas	30,00 m	2,50 m	3,10 m	4,00 m	6,40 m c/calzada
Calles	17,32 m	1,50 m	2,45 m	x	8,4 m
Pasajes	15,00 m	1,20 m	1,80 m	x	8,4 m

Definiciones:

- **Traza de calle:** Espacio definido entre líneas de edificación dentro del cual se organizan los espacios de circulación peatonal (veredas), circulación vehicular (calzadas) y servicios públicos (redes de servicios e infraestructura urbana).
- **Vereda:** Espacio adyacente a la línea de edificación destinado a la circulación peatonal.
- **Cinta verde:** Espacio definido entre la finalización de la vereda y el inicio de la calzada, donde se organiza el arbolado y los servicios públicos.
- **Cantero central:** Espacio verde central que divide dos calzadas de una avenida.
- **Calzada:** Espacio destinado a la circulación vehicular, compuesto por uno o más carriles y limitada por cordones o cunetas.

Las dimensiones del cuadro corresponden a anchos mínimos exigibles. Toda modificación a lo establecido quedará sujeta a estudio por la Unidad de Planificación Territorial y Urbana priorizando la continuidad de las trazas, veredas, canteros y calzadas preexistentes.



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

4.2.2- Trazados de avenidas y calles:

Se realizarán teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Establecer continuidad con la trama preexistente respetando anchos de veredas, cintas verdes, calzadas y canteros consolidados. La Comuna establecerá las líneas de referencia según Plano de Continuidad de Trazas Viales. **Ver plano Anexo III.**
- b) Establecer paralelismo con las arterias existentes y a realizarse, siempre que ello no implique el incumplimiento del recaudo anterior.
- c) Ubicar sus ejes de manera tal que dividan concesiones o manzanas de iguales dimensiones. En los casos en que estos ejes coinciden con el límite de propiedades, cada vecino deberá donar la parte correspondiente a la mitad del ancho de la arteria, en el momento que se realice la urbanización.
- d) En caso de existir sectores especiales en que los puntos anteriores no se pudieran cumplimentar, la Unidad de Planificación Territorial y Urbana determinará el trazado a realizar.

4.2.3- Será obligación del interesado realizar previamente todos los movimientos de suelos y abovedados necesarios para dar a las calzadas, las pendientes y perfiles exigidos.

4.2.4- El loteador deberá efectuar las obras necesarias para evitar erosiones y cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionar en zonas colindantes.

4.2.5- Será obligación del loteador, adoptar un sistema de desagües pluviales para cuyo cálculo y traza se deberá tener en cuenta tanto la cuenca del mismo, como las zonas vecinas que puedan adoptar caudal por escurrimiento natural. En caso de ser necesario la realización de desagües pluviales subterráneos o canales conforme los requerimientos de la Comuna, su costo será a exclusivo cargo del loteador.

4.2.6- Todas las calles deberán contar con arbolado público urbano, conforme las especies y cantidades especificadas por la Comuna. Su costo será a exclusivo cargo del loteador.



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

4.2.7- Todas las calles deberán contar con alumbrado público urbano, conforme a las especificaciones y cantidades establecidas por la Comuna. Su costo será a cargo exclusivo del loteador.

4.3- Trazado de las manzanas

4.3.1- Los trazados de las manzanas resultarán de la prolongación de las calles estructurantes de la trama vial existente.

Las manzanas de nuevas urbanizaciones no podrán tener ninguno de sus lados menores a 80,00 metros. Dimensiones menores a la establecida quedarán sujetas a estudio por parte de la Unidad de Planificación Territorial y Urbana, quien podrá considerarlas excepcionalmente, solo en casos en que sea necesario para garantizar la continuidad de la traza preexistente.

En todas las esquinas se deberán materializar ochavas de 5,00 m de diagonal y 3,54 m de lado.

El trazado propuesto quedará sujeto a estudio por la Unidad de Planificación Territorial y Urbana, quien evaluará las condiciones de continuidad de trazas, dimensiones, accesibilidad, y calidad ambiental.

4.3.2- Respecto del relieve topográfico de las manzanas, deberá asegurarse la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes y según las previsiones comunales que se adopten a tal efecto, para lo cual se exigirá la presentación de un relevamiento planialtimétrico. El terreno deberá ser nivelado según las cotas requeridas por la autoridad comunal. Su costo será a cargo del loteador. El loteo en todo momento deberá encontrarse en perfecto estado de desmalezado y limpieza.

4.4- Trazado de los lotes

4.4.1- Todos los lotes resultantes proyectados deberán respetar las medidas mínimas establecidas en la presente norma.

Para loteos residenciales, la superficie mínima será de 200 m² y su ancho mínimo de frente de 9 metros. Resolución transitoria hasta la sanción del nuevo código urbano.



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

4.4.2- El propietario del loteo estará siempre obligado a mantener los lotes en condiciones de higiene y libre de malezas mientras los mismos no hayan sido transferidos mediante escritura pública.

4.4.3- Queda prohibido el fraccionamiento de terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a la vía pública.

4.4.4- En los lotes esquineros se respetará lo establecido por el Reglamento de Edificación vigente respecto a la línea de ochava.

4.4.5- Lotes internos:

En las nuevas urbanizaciones no se permitirán subdivisiones que determinen y generen lotes internos. En las manzanas preexistentes, las subdivisiones de las parcelas que generen lotes internos desde la promulgación de esta normativa quedarán sujetas a estudio por la Unidad de Planificación Territorial priorizando la relación de ocupación del suelo/espacio libre.

4.5- Infraestructura

4.5.1- Serán obligatorios y a cargo del loteador los siguientes requerimientos:

- Apertura y abovedado de calles
- Red de distribución de agua potable
- Red de energía eléctrica
- Alumbrado público
- Red de efluentes cloacales
- Red de gas natural
- Arbolado público
- Obras Hídricas que dieran origen a la aprobación de la factibilidad hídrica y proyecto de desagües pluviales.

Todas estas infraestructuras se proyectarán y ejecutarán de acuerdo a las factibilidades, requerimientos y especificaciones técnicas exigidas por los entes reguladores y la Comuna.

4.5.2- En caso de ser necesaria la construcción de estación elevadora y/o impulsora de líquidos cloacales, será a cargo del loteador.



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina

Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089

e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

4.5.3- En función de los anchos mínimos de trazas de calles, veredas, cintas verdes y calzadas, establecidos en el esquema ordenador enunciado en el inciso 4.2.1, deberán cumplimentarse las siguientes normas para la instalación de redes por parte de las prestadoras de servicios públicos:

- **Red de cloacas:** debe ser instalada dentro de los 0,50m de distancia contados desde la línea de cordón de la calzada.
- **Red de gas:** debe ser instalada dentro de los 0,50m de distancia contados desde la línea de finalización de la vereda.
- **Red de agua:** debe ser instalada a 1,00m de distancia contados desde la línea de finalización de la vereda.

Previamente a la instalación de redes, el interesado deberá presentar un plano de ubicación de las mismas para obtener la autorización de obras por parte de la Unidad de Planificación Territorial y Urbana.

4.5.4- El loteador deberá solicitar a la Unidad de Planificación Territorial y Urbana las especificaciones técnicas referidas al alumbrado público quien le informará el tipo de luminaria a instalar, el diseño de la columna y la separación entre las mismas. El loteador podrá proponer un alumbrado de jerarquía superior al establecido por la comuna, siempre que tome a su cargo el costo del mismo.

4.5.5- Los espacios de utilidad pública, deberán ser provistos de todos los servicios precedentemente citados.

4.5.6- Cumplidas las obras exigidas se dará aprobación definitiva al loteo sin perjuicio de las demás obligaciones o trámites que correspondan a los propietarios o desarrolladores en otros niveles de la administración.

ARTÍCULO 5.- DE FORMA

5.1 Regístrese, comuníquese, publíquese y oportunamente archívese.

Dada en la Comuna de Humboldt a los 16 días del mes de diciembre de 2025.



COMUNA DE HUMBOLDT
Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina
Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089
e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

ANEXO I

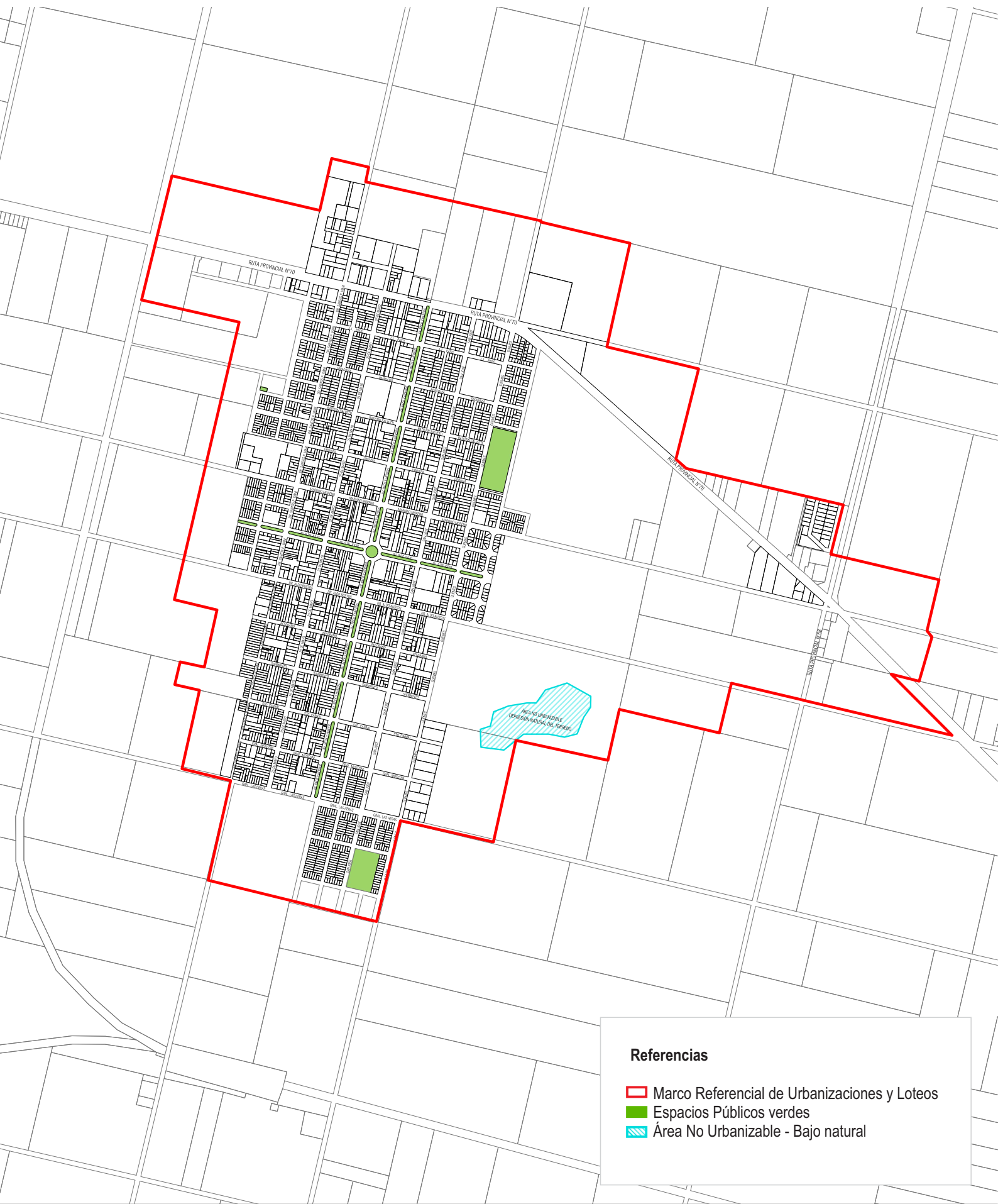
PLANO MARCO REFERENCIAL.






COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 - Humboldt - Santa Fe - Argentina
Tel. 03496 480113 (Fax) - 480089
mail: comuna.humboldt@gmail.com

ANEXO I: Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos



Referencias

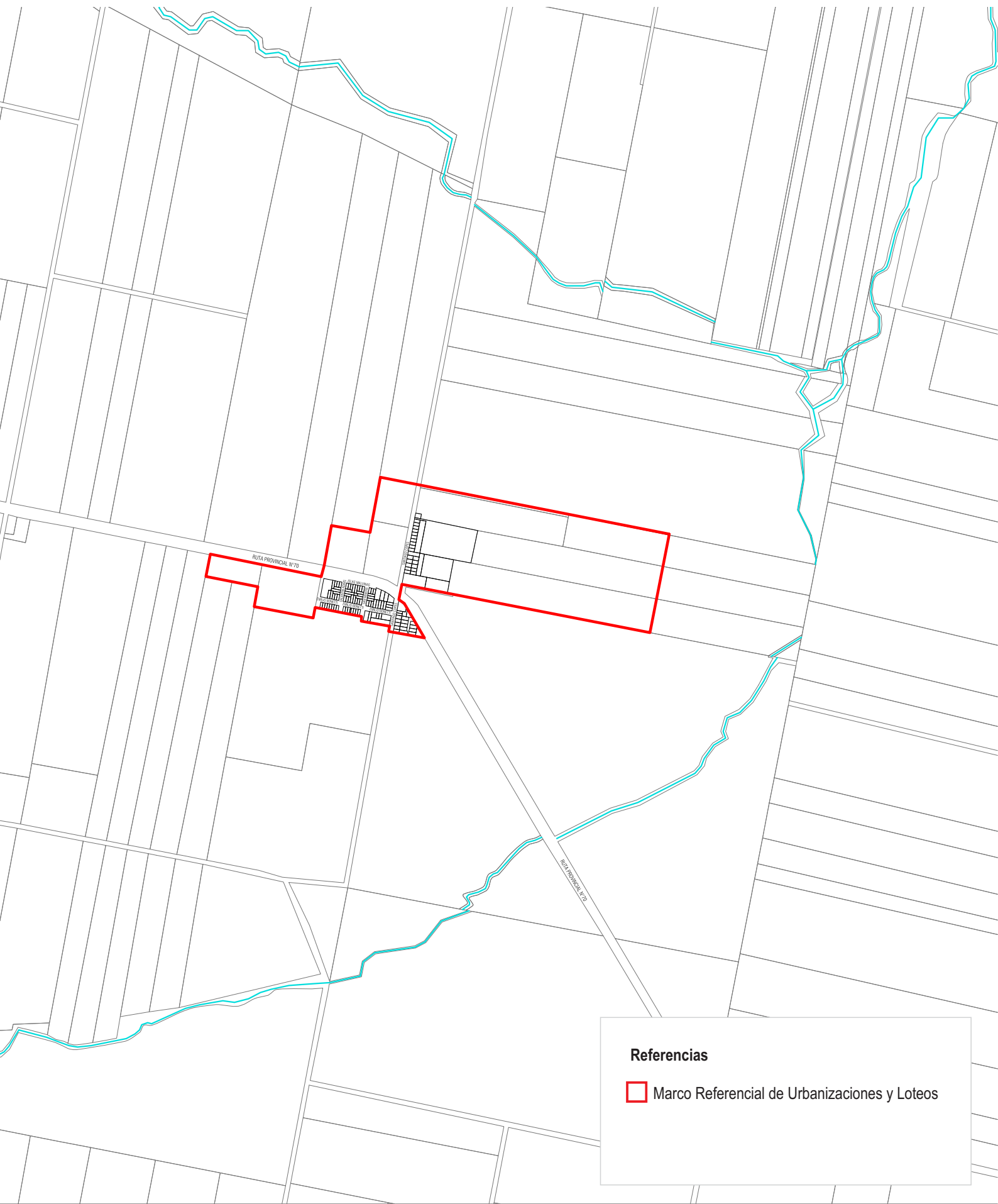
-  Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos
-  Espacios Públicos verdes
-  Área No Urbanizable - Bajo natural



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 - Humboldt - Santa Fe - Argentina
Tel. 03496 480113 (Fax) - 480089
mail: comuna.humboldt@gmail.com

ANEXO I: Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos



Referencias

 Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos



COMUNA DE HUMBOLDT
Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina
Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089
e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

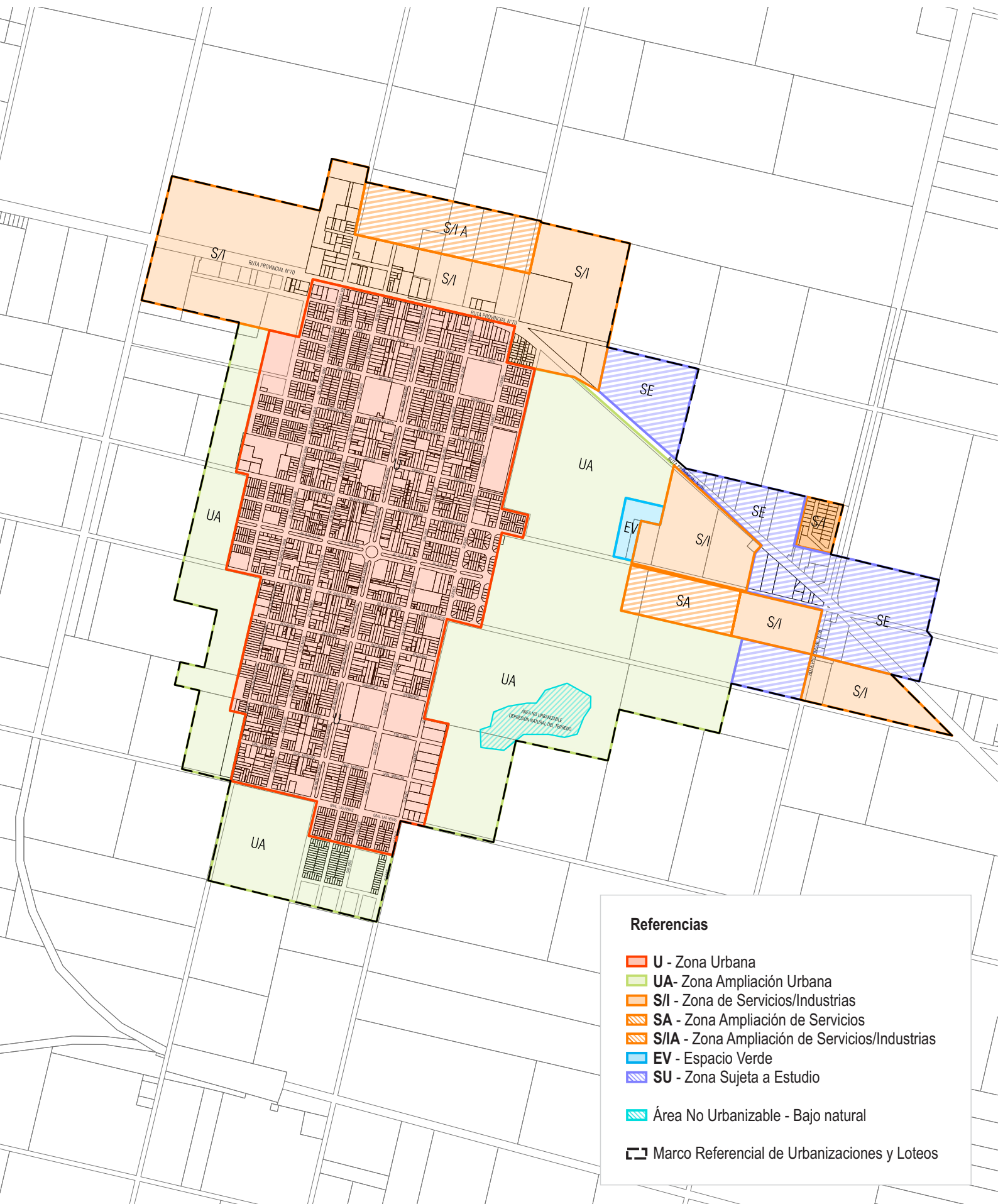
ANEXO II
PLANO ZONIFICACIÓN.












COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 - Humboldt - Santa Fe - Argentina
Tel. 03496 480113 (Fax) - 480089
mail: comuna.humboldt@gmail.com

ANEXO II: Zonificación



Referencias

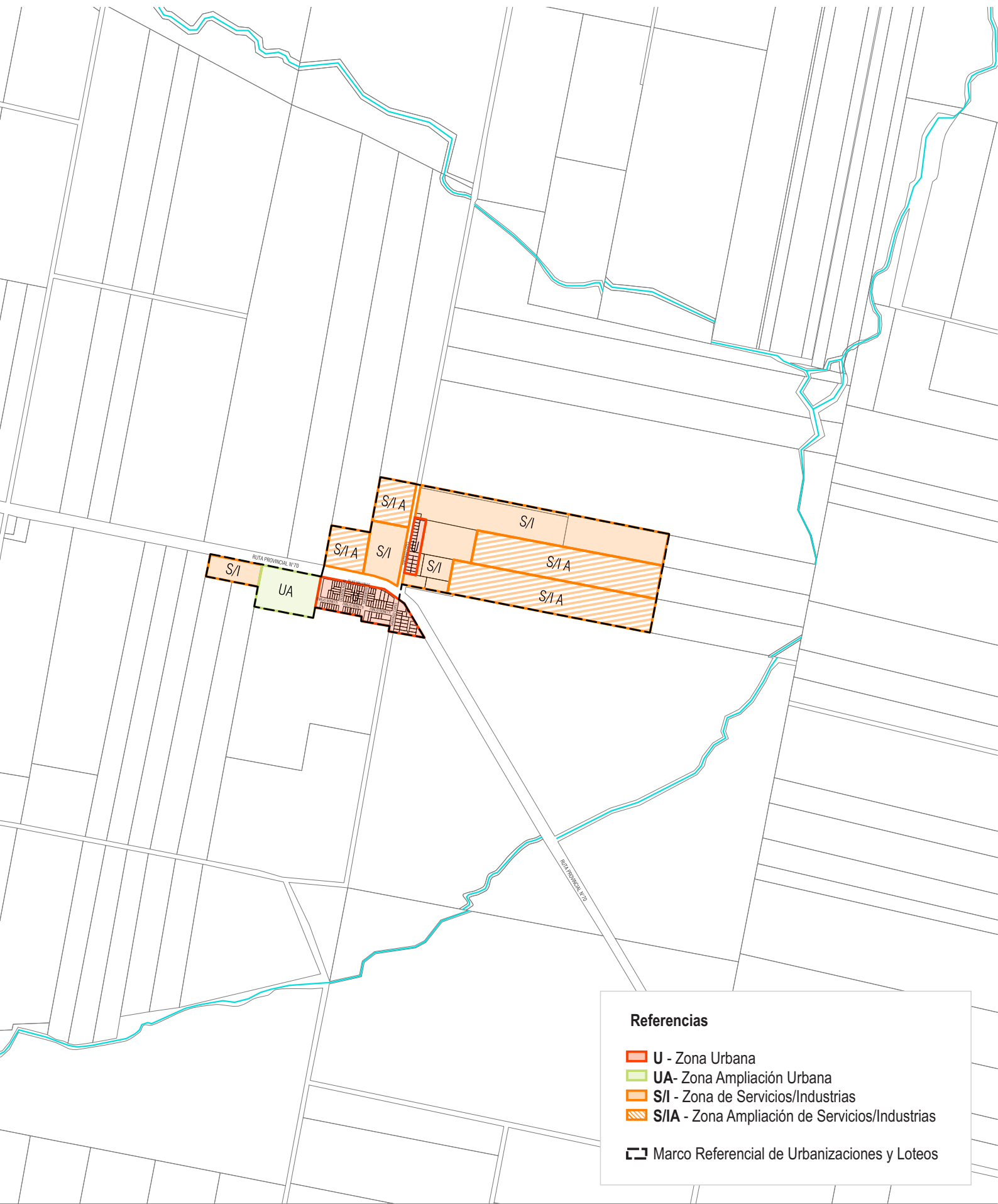
-  **U** - Zona Urbana
-  **UA** - Zona Ampliación Urbana
-  **S/I** - Zona de Servicios/Industrias
-  **SA** - Zona Ampliación de Servicios
-  **S/IA** - Zona Ampliación de Servicios/Industrias
-  **EV** - Espacio Verde
-  **SU** - Zona Sujeta a Estudio
-  Área No Urbanizable - Bajo natural
-  Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos








COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 - Humboldt - Santa Fe - Argentina
Tel. 03496 480113 (Fax) - 480089
mail: comuna.humboldt@gmail.com

ANEXO II: Zonificación



Referencias

-  U - Zona Urbana
-  UA- Zona Ampliación Urbana
-  S/I - Zona de Servicios/Industrias
-  S/IA - Zona Ampliación de Servicios/Industrias
-  Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos



COMUNA DE HUMBOLDT
Av. San Martín 1604 – Humboldt – Santa Fe – Argentina
Tel. 03496 480113 (Fax) – 480089
e-mail: comuna.humboldt@gmail.com

ANEXO III

PLANO CONTINUIDAD DE TRAZAS VIALES



COMUNA DE HUMBOLDT

Av. San Martín 1604 - Humboldt - Santa Fe - Argentina
Tel. 03496 480113 (Fax) - 480089
mail: comuna.humboldt@gmail.com

ANEXO III: Continuidad de trazas viales



Referencias

-  Rutas Provinciales
-  Avenidas
-  Calles
-  Vías Ferrocarril

 Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos