Concejo Deliberante de Estación General Paz

DEPARTAMENTO COLÓN – PROVINCIA DE CÓRDOBA

Estación General Paz,13/02/12

ORDENANZA N° 10/12

VISTO:

Las expectativas de desarrollo urbanístico que presenta la localidad de Estación General Paz y la necesidad de contar con normativa que regule la urbanización y división de la tierra dentro de la jurisdicción municipal, y

CONSIDERANDO:

Que es competencia de este Municipio la regulación y coordinación de planes urbanísticos y edilicios según el Art. N°30 de la Ley Orgánica Municipal N°8102 y el Art. N° 186 de la Constitución Provincial,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESTACION GENERAL PAZ SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

CAPITULO 1

Disposiciones preliminares. Alcance y ámbito de vigencia de las normas

Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras considerando el uso y destino, en todo el ejido de la Municipalidad de Estación General Paz.

Art. 2.- Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación del área urbana, o modificación del trazado urbano se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización, preservación y mejoramiento del medio ambiente.
b) Asegurar el ordenamiento territorial optimizando la distribución de la población sobre el territorio, garantizando la compatibilidad ambiental y funcional, y salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

MARÍA FERNANDA DERISSO

MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ CONCEJO

DULCINEA ANAHÍ FASAN

c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura de servicios existentes, evitando toda apertura de urbanización en áreas sin disponibilidades de extensión oportuna de los mismos.
d) Preservar las áreas de interés natural, paisajísticas, históricas o funcionales.
e) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes mediante el racional trazado de la red vial en todos sus niveles. El trazado de las nuevas urbanizaciones deberá realizarse en un todo de acuerdo a la situación de los caminos y calles existentes y facilitando el enlace racional con los mismos.
f) Implementar los mecanismos legales, administrativos, económicos y financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

CAPITULO 2

Definición de términos técnicos

Art. 3.- A los fines de la presente Ordenanza entiéndase por fraccionamiento: toda división de la tierra cuyo objetivo o efecto sea ampliar o modificar el núcleo urbano.
Art. 4.- Loteo: es todo fraccionamiento de tierra con el fin de ampliar el núcleo urbano existente, acompañado de ampliación o modificación de la estructura vial existente, creación de espacios verdes y de espacios para equipamiento comunitario.
Art. 5.- Simple Subdivisión: es todo fraccionamiento de tierra con el fin de ampliar o modificar el núcleo urbano sin apertura o modificación de la estructura vial existente, siempre que de dicha operación resulten como máximo 10 nuevas parcelas, caso contrario el fraccionamiento se considera loteo.
Art. 6.- Parcela o Lote: es toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites que figuren en el título de propiedad.-
Art. 7.- Frente de parcela: es la línea comprendida entre las divisorias laterales que la separan del dominio público.
Art. 8.- Línea Municipal: corresponde a la traza del perímetro de la manzana coincidente con el frente de parcela.
Art. 9.- Línea de Edificación: es la fijada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones y puede no ser coincidente con la Línea Municipal.
Art. 10.- Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con edificación, por sobre la cota del predio.
Art. 11.- Factor de Ocupación Total (F.O.T.): es el coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela da como resultado la superficie total máxima edificable.

MARÍA FERNANDA DERISS
SECRETARIA

MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ
CONCEJO DELIBERANTE

DULCINEA ANAHÍ

CAPITULO 3

Disposiciones generales

Art. 12.- Las áreas de urbanización serán fijadas mediante la Ordenanza de Zonificación, a propuesta del Poder Ejecutivo Municipal, mediante la confección de los planos correspondientes, los que asegurarán una correcta representación del territorio.

CAPITULO 4

Del trazado de la red vial

Art. 13.- El conjunto de calles se categorizará como sigue: arterias principales, arterias secundarias, arterias locales, sin salida y peatonales.
Art. 14.- Arterias principales: son aquellas que sirven a la interconexión regional y/o entre centros urbanos locales, para tránsito relativamente rápido y alto nivel vehicular. Su perfil debe ser de 28m de ancho como mínimo, con cruces a nivel, en lo posible con separador central.
Art. 15.- Arterias secundarias: son aquellas que sirven al tránsito interno barrial, de baja velocidad y poco volumen vehicular. Su perfil debe ser de 20m de ancho mínimo.
Art. 16.- Arterias locales: son aquellas para acceso vehicular a viviendas. Su perfil debe ser de 12m de ancho mínimo.
Art. 17.- Sin salida: son aquellas conectadas a la red vial por uno de sus extremos, desde esta conexión hasta el extremo no conectado no habrá mas de 80m; su ancho mínimo debe ser de 12m, debiendo tener un ensanchamiento para maniobra en su extremo cerrado.
Art. 18.- Peatonales: son aquellas donde se prohíbe el ingreso y circulación de vehículos.
Art. 19.- Calles laterales a vías férreas o canales de riego, maestro o secundario: El inmueble afectado deberá dejar a ambos lados de la traza de la vía o del canal una calle de 12m de ancho como mínimo, construyendo en dicha calle a ambos lados de la traza una vereda peatonal de 2,50m de ancho, con solado de 1,50m de ancho mínimo.
Art. 20.- Calle con resguardo: Son aquellas calles que corren paralelas a las Rutas principales (Ejemplo: Ruta Nacional Nº 9) y estarán separadas de las mismas por lo menos 12m.
Art. 21.- La determinación de perfiles y trazados de la red vial será dispuesta por el Departamento Ejecutivo a propuesta de sus organismos técnicos.
Art. 22.- La red vial interna de las nuevas urbanizaciones debe ajustarse a lo previsto en esta Ordenanza teniendo en cuenta la coordinación con la red vial existente, el uso racional del suelo, el crecimiento armónico, procurando el seguro y eficiente desplazamiento de medios de transporte.

MUNICIPALIDAD DE POBLACION GENERAL PAZ
PONCE IO

Art. 23.- Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto.
Art. 24.- En toda urbanización nueva el Municipio, a propuesta de sus organismos técnicos, podrá exigir calles perimetrales dentro de la parcela a urbanizar.
Art. 25.- Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4% salvo accidentes topográficos especiales; las pendientes longitudinales mínimas serán del 0,40%. Para calles pavimentadas se admitirá un mínimo de 0,25% y 0,35% en calles de tierra firme si el terreno no lo permitiera, justificado en razones topográficas.
Art. 26.- En toda urbanización en donde el terreno a urbanizar esté afectado por cañadones, arroyos temporales, cañadas, hondonadas, escorrentías de aguas en general, queda terminantemente prohibido la ejecución de todo tipo de obras sin la correspondiente aprobación de los proyectos por los organismos provinciales correspondientes y la supervisión en la ejecución del organismo técnico municipal correspondiente, salvo que dichas obras se refieran a tareas de mantenimiento.
Art. 27.- El Organismo Técnico Municipal correspondiente estudiará la propuesta de urbanización en todos los aspectos señalados fijando métodos y criterios para cada diseño.

CAPITULO 5

Formas y dimensiones

Art. 28.- Forma: preferentemente se respetará la forma del amanzanamiento de sectores colindantes que hagan una clara y correcta legibilidad en la urbanización.
Art. 29.- El trazado de las manzanas será preferentemente en ángulo recto, salvo razones especiales a considerar por el Organismo Municipal correspondiente. Se evitará en lo posible trazados en curvas.
Art. 30.- La dimensión mínima para el lado menor de la manzana será de 50m y la dimensión máxima para el lado mayor de 150m.
Art. 31.- La orientación de las manzanas se hará de tal modo que se reduzca al mínimo la cantidad de cruces en las arterias principales.
Art. 32.- Niveles: Se respetará los valores de pendientes de calles existentes, permitiendo la normal evacuación de aguas pluviales. Donde no existan calles colindantes se tomará los niveles referentes más próximos.-
Art. 33.- La forma de las parcelas será preferentemente rectangular.
Art. 34.- En toda subdivisión o urbanización, el parcelamiento deberá respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona, no pudiendo en ningún caso ser menor a 250 metros cuadrados.
Art. 35.- En toda nueva urbanización deberá respetarse un retiro de línea de edificación que debe ser uniforme a lo largo de toda la cuadra. Siendo su medida mínima: para arterias principales: 10m, para arterias secundarias: 4m, para las demás arterias, 3m. En esquinas, se reduce al 50% hasta 3m de los Ejes Medianeros.

Art. 36.- F.O.S.: en ningún caso puede superar el 70%.
F.O.T.: en ningún caso puede superar el 1,00.

Art. 37.- La superficie de las parcelas correspondientes a las ochavas de esquinas de manzanas quedan libradas al uso público y sus dimensiones deben respetar lo dispuesto en las disposiciones municipales.

Art. 38.- No se aceptarán trazados de parcelas con martillos o quiebres, salvo cuando exista razón fundada, quedando no obstante a criterio de los organismos técnicos municipales.

Art. 39.-El propietario del loteo está obligado a mantenerlo en correcta higiene y libre de malezas.

CAPITULO 6

De las tareas topográficas. Mensura y amojonamiento

Art. 40.- Todos los planos vinculados con la realización del fraccionamiento deberán estar firmados por un profesional matriculado debidamente habilitado.

Art. 41.- Todos los planos deben estar vinculados en planimetría y altimetría al sistema general del país y en condiciones de ingresar al sistema de información geo referenciado. En concordancia con las recomendaciones del Instituto Geográfico Militar Argentino que adopta como sistema de referencia la Red POSGAR en vigencia.

Art. 42.- Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización vinculada a los puntos fijos de nivelación municipales con indicación de los escurrimientos de aguas naturales al curso de canales de desagüe, o cuencas naturales.

Art. 43.- La demarcación quedará materializada en los vértices de la poligonal del loteo y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento. En los casos de curvas, también se amojonarán en la intercepción de las tangentes.

Art. 44.- Deberán quedar amojonados con hierro fijado al suelo con hormigón, asegurando la perdurabilidad del señalamiento. En caso de ser necesario se procederá a asegurar su ubicación mediante amojonamiento auxiliar testigo, debidamente documentado.

Art. 45.- Será obligación del propietario del fraccionamiento entregar amojonada la parcela a cada comprador, acompañando certificado de amojonamiento suscrito por profesional habilitado a tales efectos. Cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad deberá ser amojonado en iguales condiciones, sin cargo.

Art. 46.- Las disposiciones municipales de edificación contemplarán que al realizar los solados de veredas se conserve intacto en posición planimétrica el mojón esquinero.

Art. 47.- Los mojones de la poligonal límite de la urbanización y los vértices de manzanas deberán ser acotados en altura en su posición.

Art. 48.- Los mojones, a excepción de los exclusivos de parcelas, han de ser como mínimo de hierro de 12mm de diámetro y de 0,60m de longitud, fijados a nivel del suelo natural con hormigón hasta una profundidad mínima de 0,60m y un diámetro mínimo de 0,15m.

Art. 49.- Es obligación del propietario del fraccionamiento mantener en perfecto estado el amojonamiento de esquineros de manzanas y parcelas mientras no hayan sido transferidas.
Art. 50.- Las operaciones de mensura y amojonamiento de la urbanización en cuanto a exactitudes en las mediciones se regirán por las tolerancias municipales, las que serán concordantes con las provinciales y en ningún caso menos exigente.
Art. 51.- La Municipalidad controlará por sí o por tercero, con cargo del loteador, el amojonamiento de todo fraccionamiento previo a la aprobación municipal.

CAPITULO 7

Toponimia.

Art. 52.- La designación de calles y nombre del barrio, como así también de plazas o lugares significativos, serán asignados de común acuerdo con los vecinos y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante (H.C.D.).
Art. 53.- Se conservará el nombre o los nombres existentes en la zona y en el caso que no hubiere propondrá los que sean necesarios; nombres que deberán ser castizos y referirse a motivos de la zona, personas dignas de recordarse o a la historia del lugar, del país, etc.

CAPITULO 8

De las superficies de uso comunitario.

Art. 54.- En todo fraccionamiento de tierra en que se deban aplicar las disposiciones de la presente Ordenanza, será obligación transferir al dominio público municipal con destino a espacio verde, una superficie de terreno no menor al 10% de la superficie total de parcelas.
Art. 55.- En todo fraccionamiento de tierra en que se deban aplicar las disposiciones de la presente Ordenanza, será obligación transferir al dominio privado municipal una superficie de terreno no menor al 5% de la superficie total de parcelas, destinada a equipamientos comunitarios y uso institucional.
Art. 56.- Las superficies referidas en los art. 50 y 51 deberán tener condiciones topográficas y de estabilidad de suelo favorables al destino que les sea previsto, facultándose al Poder Ejecutivo Municipal para fijar el uso de la superficie del art. 51 fundado en la conveniencia de la comunidad.
Art. 57.- No podrán computarse dentro del porcentaje destinado a espacio verde, superficies marginales a calles, canales o vías férreas, canteros centrales de la red vial, y en general extensiones de terreno con marcado desarrollo lineal y escaso ancho.
Art. 58.- Los espacios verdes y de equipamiento comunitario deben ser parcelas rodeadas por calles o partes de una manzana con amplios frentes al dominio público.

MUNICIPALIDAD GENERAL PAZ
CONCEJO

Art. 59.- La distribución, trazado y otros aspectos de las superficies del art. 50 y 51 deben quedar fijados a lo aconsejado por el organismo técnico municipal correspondiente.
Art. 60.- El organismo técnico municipal correspondiente para aconsejar lo referente al art. 55 deberá tener en cuenta lo siguiente: relaciones porcentuales de superficies, vinculación entre la nueva urbanización y los espacios verdes y equipamiento comunitario de las urbanizaciones próximas.
Art. 61.- La superficie mínima de espacios verdes y equipamientos comunitarios queda fijada en 1.500 metros cuadrados.
Art. 62.- El traspaso al dominio público de las calles y la anotación correspondiente de los espacios verdes y de uso comunitario en el Registro General estarán a cargo del propietario el cual no podrá exigir compensación alguna.

CAPITULO 9

Infraestructura

Art. 63.- En todo fraccionamiento de tierra en que se deban aplicar las disposiciones de la presente Ordenanza será obligatorio como mínimo la realización de obras de infraestructura para la provisión de agua corriente potable, alumbrado público, provisión de energía eléctrica domiciliaria, obras completas de desagüe pluvial, arbolado de calles, parquización de espacios verdes, compactado y enarenado de calles y cordón cuneta.
Art. 64.- La calidad y capacidad de los equipamientos para la prestación de los servicios será certificada en todos los casos por organismos oficiales y bajo responsabilidad de profesional habilitado para la especialidad.
Art. 65.- Todas las obras de infraestructura obligatorias se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos técnicos provinciales.
Art. 66.- Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.
Art. 67.- Si fuese necesario, la Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructura, con costo para el loteador.
Art. 68.- El loteador al solicitar el permiso de ejecución de obras presentará un cronograma de ejecución que estará obligado a cumplir bajo pena de multa proporcional al monto de obra.

CAPITULO 10

Provisión de Agua corriente potable

MARÍA FERNANDA DEPISS...

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN GENERAL PAZ
CONCEJO

Art. 79.- Para veredas de 3,00 m de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 metro de ancho entre cordón y solado como mínimo.-
Art. 80.- En los espacios verdes deberá construirse una vereda perimetral y proveerlos de las instalaciones necesarias para su función y ornamentación.
Art. 81.- El arbolado respetará las normas de ochavas en las esquinas de manzana.

CAPITULO 13

De las calzadas

Art. 82.- El organismo técnico municipal que corresponda fijará las características de la red vial a nivel de anteproyecto de loteo indicando el tipo de obras a realizar según la jerarquía vial que corresponda y el plan urbano municipal.
Art. 83.- Todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas según las características del suelo y jerarquización vial que corresponda en un todo de acuerdo con las exigencias que para cada caso fije el organismo municipal que corresponda, realizando como mínimo enripiado y compactación.
Art. 84.- Es obligación del loteador la conservación total de las calles de la urbanización a su exclusivo cargo por el término de tres (3) años a partir de la fecha de aprobación del loteo.

CAPITULO 14

Escorrentía de aguas pluviales

Art. 85.- En el proyecto de desagües deberá constar el escurrimiento de aguas de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta a los linderos si lo hubiere acompañando al plano un estudio técnico de la cuenca y sus eventuales aportes normales y máximos.
Art. 86.- Es obligación del loteador realizar un sistema que permita la correcta evacuación de aguas pluviales por calles o por desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos, en un todo de acuerdo con las exigencias que para cada caso fijen los organismos provinciales y municipales correspondientes.

CAPITULO 15

De las subdivisiones

Art. 87.- Las dimensiones mínimas de los lotes de terreno son las indicadas en la Ordenanza de Zonificación.
Art. 88.- No se permiten pasillos comunes para las subdivisiones de lotes.

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN GENERAL PAZ
CONCEJO

Art. 69.- Las instalaciones de la red de distribución de agua domiciliaria deben prever la provisión para cada parcela, espacios verdes y superficie destinada a equipamiento comunitario, debiéndose ajustar a las normativas que fija la repartición de control correspondiente de la provincia y las ordenanzas municipales correspondientes.
Art. 70.- Las instalaciones de la red de agua se proyectarán y ejecutarán bajo responsabilidad de un profesional habilitado.
Art. 71.- Las instalaciones de los art. 65 y 66 quedarán automáticamente transferidas sin cargo por los urbanizadores al Municipio cuando sea aprobado el loteo.
Art. 72.- El Organismo Municipal que corresponda controlará el proyecto y la realización de las obras correspondientes.

CAPITULO 11

Provisión de energía eléctrica y alumbrado público

Art. 73.- Las instalaciones de la red de distribución de energía eléctrica domiciliaria deben prever la provisión para cada parcela, espacios verdes y superficie destinada a equipamiento comunitario, debiéndose proyectar y ejecutar bajo responsabilidad de un profesional habilitado conforme las especificaciones técnicas y condiciones que fija la E.P.E.C y el Municipio.
Art. 74.- Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán bajo responsabilidad de un profesional habilitado conforme las especificaciones técnicas y condiciones que fije el Municipio.
Art. 75.- Las instalaciones de los art. 69 y 70 quedarán automáticamente transferidas sin cargo por los urbanizadores al Municipio cuando sea aprobado el loteo.

CAPITULO 12

Arbolado de calles y parquización de espacios verdes.

Art. 76.- Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de espacios verdes.
Art. 77.- Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el artículo anterior por el término de tres (3) años a partir de la fecha del Decreto Aprobatorio del Loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.-
Art. 78.- La cantidad de árboles, las distancias, lugares de ubicación, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas por la Municipalidad teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Art. 89.- No se podrá subdividir, si como consecuencia de ello algún lote resultante quedare en infracción a las normas de edificación o a cualquier otra norma municipal.
Art. 90.- No se podrá subdividir cuando implique una modificación substancial a la estructura urbanística del sector, debiéndose acatar las observaciones que en ese sentido realice el organismo municipal encargado del planeamiento urbano.
Art. 91.- Si las parcelas resultantes tienen frente sobre calles o caminos sujetos a ensanche el propietario gozará de exenciones impositivas proporcionales a la superficie afectada, por un término de hasta 5 años si transfiriese sin cargo a la Municipalidad la superficie correspondiente al ensanche.
Art. 92.- Toda subdivisión necesaria para expropiación será aceptada cualquiera sean sus medidas de frente y superficie siempre y cuando se trate sólo de parcela a expropiar y remanente.
Art. 93.- Los casos no previstos deberán homologarse a lo que más se ajuste de la presente Ordenanza.
Art. 94.- El organismo técnico municipal que corresponda verificará en las operaciones de Agrimensura el cumplimiento de las normas municipales, en especial las referidas al tamaño de las parcelas, destino y uso del suelo.
Art. 95.- El organismo técnico municipal que corresponda verificará en las operaciones de Agrimensura el deslinde respeto al dominio publico, visando los planos con observación en caso de disidencia con el limite fijado por el profesional y tomará los recaudos que correspondan a los fines de protestar el deslinde ante el organismo provincial correspondiente.
Art. 96.- La presente Ordenanza debe aplicarse en concordancia con la Ordenanza de Zonificación, de edificación y toda otra relacionada.

CAPITULO 16

Del órgano de aplicación

Art. 97.- El Poder Ejecutivo Municipal dispondrá cuales serán los organismos técnicos municipales de aplicación sin perjuicio de la activa participación que cabe el respecto de la administración municipal en relación al tema de esta Ordenanza.
Art. 98.- El trámite será centralizado por la Secretaría de Gobierno Municipal, la que podrá decidir el archivo de las actuaciones cuando no se instare el trámite durante un plazo mínimo de 180 días corridos, previa notificación al solicitante.

CAPITULO 17

Del trámite, factibilidad, anteproyecto, proyecto y aprobación definitiva

MARÍA FERNANDA DERISSI

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN GENERAL PAZ
CONCEJO

DULCINEA ANAHÍ FASAN
PRESIDENTE

Art. 99.- El trámite consiste en otorgamiento de factibilidad, aceptación del anteproyecto, aprobación del proyecto y aprobación definitiva.

Art. 100.- Todo propietario interesado en realizar una urbanización deberá solicitar por escrito al Municipio la correspondiente certificación de factibilidad, acreditando fehacientemente su poder de disponibilidad sobre el inmueble.

Art. 101.- La solicitud deberá contener los datos catastrales, registrales, colindancias, ubicación, acompañada por todas las escrituras, y todo otro documento relacionado con el anteproyecto propuesto, desde el punto de vista legal, tributario y demás.

Art. 102.- Quien obrare por mandato deberá aprobar dicho carácter en legal forma.

Art. 103.- A dicha solicitud deberá adjuntarse un plano del área en el cual el inmueble estuviere ubicado, y un ante proyecto del diseño de la urbanización que se pretende realizar, donde conste:

- Croquis de ubicación en relación a las urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales.-
- Croquis del plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies, todas las parcelas, espacios verdes, calles, curvas de nivel, etc.-
- Balance de superficies por manzana y total, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a los requerimientos.-
- Memoria descriptiva.-

Art. 104.- El Organismo Municipal de aplicación procederá a abrir expediente, expidiéndose por Resolución de la Secretaría de Gobierno en un plazo no mayor a 30 días sobre la factibilidad propuesta, con exposición de los motivos y condiciones de aplicación, teniendo en cuenta la presente Ordenanza y todas las relacionadas con la petición.

Art. 101.- Otorgada la factibilidad debe procederse a la presentación del anteproyecto adaptando el emprendimiento a lo indicado en la Resolución del art. 100, completando la presentación con:

a- Un plano de cotas de nivel de equidistancia de 1 metro o menos que permita la interpretación de la topografía del terreno, escorrentías naturales y artificiales de aguas pluviales, etc..-

c- Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de agua naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.-

d- Informe de estudio de suelos, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad, y todo otro aspecto que interese según el anteproyecto.-

e- Informe técnico y anteproyecto de trazado de redes de infraestructura indicando ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que aporte a la urbanización.-

f- Certificados de factibilidad de prestación de servicios de energía eléctrica y provisión de agua potable y todo otro que el organismo de aplicación municipal considere necesario, emitido por organismos oficiales.-

MARÍA FERNANDA BERISSO

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN GENERAL PAZ
CONCEJO DELIBERANTE

DULCINEA ANAHÍ FASAN
PRESIDENTE

g- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de cinco (5) años. Acompañado de los correspondientes gráficos usuales e informe técnico.
h- Certificación de haber dado cumplimiento a la ley Provincial 7343 a través del cumplimiento del Reglamento de la Evaluación de Impacto Ambiental – Decreto 3290/90.
i- Nomenclaturas de parcelas y manzanas en blanco, las que serán determinadas por la Delegación de Catastro de Jesús María. Dicho anteproyecto además será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por los Organismos Municipales de aplicación y los que a estos fines estableciere la Dirección Provincial de Catastro.-

Art. 105.- Toda documentación antedicha será firmada por un Profesional habilitado al efecto.

Art. 106.- El organismo Municipal correspondiente se expedirá sobre las exigencias al anteproyecto, sugiriendo las modificaciones a la urbanización, incluyendo en ello todas las obras de infraestructura que deban ser tenidas en cuenta.

Art. 107.- El solicitante deberá efectuar todas las correcciones que fueren necesarias adaptándose lo sugerido por la Administración Municipal o proponiendo nueva alternativa.

Art. 108.- Corregido el anteproyecto si cumpliere satisfactoriamente con todas las exigencias, la Secretaría de Gobierno Municipal emitirá por Resolución de aceptación del anteproyecto, notificando al solicitante. Solo se aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables según los casos y zonas.-

Con todo lo actuado en el Expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, el Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) aprobará el anteproyecto a través de un Decreto que contenga un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de este Reglamento.-

Art. 109.- Con la Resolución de aceptación del anteproyecto, el solicitante deberá en un plazo no mayor de 90 días, formalizar el pedido de aprobación de proyecto y el pedido de permiso de iniciación de obras a través de nota dirigida al Sr. Intendente, acompañando en dicho acto toda la documentación que pudiere necesitar actualización, exigida por el presente ordenamiento.

Art. 110.- La Administración Municipal a través de sus organismos técnicos o por contratación de terceros procederá a determinar los valores económicos de presupuesto de cada una de las obras de infraestructura y del total, tareas que serán realizadas con costo para el solicitante.

Art. 111.- El solicitante, a efectos de garantizar la ejecución de las obras de infraestructura que correspondan y en los plazos comprometidos, deberá efectuar en la Tesorería Municipal un depósito por el total del presupuesto de obras, constituido por un seguro de caución u otro medio que la Administración Municipal acepte.

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN GENERAL PAZ
CONCEJO DELIBERANTE

DULCINEA ANAHÍ FASAN

Art. 112.- La constitución de garantía deberá hacerse por plazo indeterminado, para cubrir hasta la finalización de las obras, y a favor de la Municipalidad de Estación General Paz.

Art. 113.- La Administración Municipal no puede admitir como garantía ningún bien comprometido en la realización de la urbanización.

Art. 114.- El solicitante y la Administración Municipal deben labrar en esta instancia las actas de donación para las transferencias al dominio privado y público municipal de aquello que corresponda de acuerdo a la presente Ordenanza y al anteproyecto aceptado.

Art. 115.- Verificado el cumplimiento de todos los extremos de la presente Ordenanza, de la Ordenanza tributaria y de toda otra reglamentación municipal que corresponda, el Poder Ejecutivo Municipal emitirá un Decreto de aprobación de Proyecto de Urbanización, autorización para iniciar obras y constitución de indisponibilidad registral sobre los bienes inmuebles del proyecto.

Art. 116.- La Administración Municipal inscribirá en el Registro General de la Provincia la Indisponibilidad a que se refiere el artículo anterior.

Art. 117.- La aprobación del loteo se realizará por Ordenanza Municipal a propuesta del Poder Ejecutivo, previa verificación de la realización total de todas y cada una de las obras del proyecto y el cumplimiento de toda la reglamentación municipal.

Art. 118.- El propietario de la urbanización después de la aprobación de la misma está obligado a mantener las parcelas, aún las edificadas, en condiciones de higiene y libre de malezas mientras no las haya transferido.

Art. 119.- Queda expresamente prohibida la venta de parcelas en forma previa a la aprobación definitiva municipal del proyecto de la urbanización.

CAPITULO 18

Del control de obras

Art. 120.- La inspección de los trabajos de realización de infraestructura, en un todo de acuerdo al plan de avance y al proyecto aprobado, estará a cargo del personal técnico municipal, que controlará e informará periódicamente del estado de realización en tiempo y forma, y emitirá un informe especial con treinta (30) días de anticipación a la finalización del plazo de ejecución de cada obra.

Art. 121.- La Secretaría de Gobierno Municipal, con los informes del artículo anterior, podrá poner en marcha los mecanismos que garanticen la ejecución de las obras en tiempo y forma, dando lugar a las notificaciones y emplazamientos que correspondieren a los responsables, efectivizando se es necesario los depósitos de garantía.

Art. 122.- La Secretaría de Gobierno Municipal, mediante el informe del personal técnico municipal designado, además de controles propios, otorgará certificado de obra parcial cuando se encuentre terminada cada obra de infraestructura.

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN GENERAL PAZ

DOLCINEA ANAHI FASAN
PRESIDENTE

Art. 123.- Cada certificado de final de obra parcial da lugar a que sea liberado del fondo de garantía el monto correspondiente a la misma, generando por Tesorería Municipal los cambios que correspondan.

CAPITULO 19

De las penalidades

Art. 124.- Los propietarios se consideran responsables del incumplimiento de todas y cada una de las disposiciones de esta Ordenanza y serán penalizados con multa máxima de acuerdo a la ordenanza que regula las faltas en el orden municipal, todo ello sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderles conforme a normas vigentes de diversas jurisdicciones.

Art. 125.- En caso de incumplimiento de las obligaciones propias de su condición en que incurrieren los profesionales intervinientes en el proyecto, dará lugar a la comunicación del caso del organismo profesional que correspondiere a sus efectos, sin perjuicio de ello se dispondrá la exclusión del infractor de toda actuación profesional ante este organismo municipal.

Art. 126.- Los montos a aplicar por incumplimiento de las diferentes disposiciones de la presente ordenanza se fijarán en la Ordenanza tarifaria.

CAPITULO 20

Disposiciones transitorias

Art. 127.- Toda iniciativa de urbanización con trámite iniciado ante el municipio con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, que no cuente con aceptación de anteproyecto deberá cumplir la presente Ordenanza

Art. 128.- Toda iniciativa de urbanización con trámite iniciado ante el municipio con anterioridad a la promulgación de la presente, que cuente con aceptación de anteproyecto podrá acogerse al presente régimen mediante solicitud expresa para ello.

Art. 129.- Hasta tanto se sancione la Ordenanza de zonificación el Poder Ejecutivo Municipal aplicará esta Ordenanza de acuerdo a las disposiciones vigentes interpretando al momento de la actuación según los intereses municipales.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESTACION GENERAL PAZ, A LOS 13 DIAS DEL MES DE FEBRERO DE DOS MIL DOCE.

MARÍA FERNANDA DERISSO
SECRETARIA

MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ
CONCEJO DELIBERANTE

DULCINEA ANAHÍ FASAN
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE