



Expte. N° 7.729/22

VISTO:

La Ley 2756.

La Ordenanza N° 1.144/95 Código Urbano de la Ciudad de Villa Gobernador Gálvez, y

CONSIDERANDO:

Que el derecho a acceder a una vivienda propia encuentra fundamento y sostén en nuestra Constitución Nacional y en diversos instrumentos internacionales de derechos humanos ratificados por Argentina; y constituye un legítimo anhelo de buena parte de la población de nuestro país, y en particular, de los ciudadanos y ciudadanas de Villa Gobernador Gálvez.

Que en tal sentido, entendemos que corresponde a los ediles, dentro del ámbito de sus funciones, proponer la adopción de políticas públicas que puedan resultar útiles para incentivar aquellos proyectos y actividades orientadas a la construcción de viviendas en la localidad.

Que, a la par, resulta oportuno actualizar el Código Urbano Vigente, incorporando una serie de mejoras en materia de alumbrado público (luces LED), mobiliario urbano (juegos inclusivos, estaciones saludables), y demás aspectos que actualmente no se encuentran receptados por dicho ordenamiento.

Que, por otro lado, es conveniente que el crecimiento y expansión de nuestra ciudad se desarrolle de manera ordenada y planificada, con estrecha coordinación público-privada, y bajo la premisa irrenunciable de garantizar a los futuros habitantes de las urbanizaciones el goce de ciertos espacios mínimos de circulación, zonas verdes de esparcimiento, y el acceso a bienes y servicios adecuados.

Que, siguiendo los dictados de normas provinciales, la comparación con localidades aledañas, y los criterios del urbanismo sostenible, se aprecia la necesidad de que en cada nuevo desarrollo urbano contemple la creación de nuevos espacios verdes, respetando un criterio de proporcionalidad cuando el resultado del tamaño original del lote contemplando la resta de la donación con destino a calles sea mayor a 10.000 m².

Que se estima conveniente que el marco regulatorio de estos emprendimientos sea, en la medida de lo posible, armonizado con los ordenamientos de otras localidades de la región, evitando disparidades no justificadas en cuanto a las exigencias impuestas, que pudieran perjudicar la planificación urbana local.

Que, dentro de las innovaciones que contiene el proyecto, se encuentra la actualización de las superficies a escriturar en favor de la municipalidad, elevando a 10.000 el número de metros cuadrados a partir de los cuales existe la obligación de ceder tierras al Municipio, siguiendo los estándares utilizados en la mayoría de las localidades de nuestra provincia, y por normativa de rango provincial.

Que también se establecen recaudos a los fines de evitar que la cantidad de metros cuadrados destinados a espacios verdes, circulación, educación y salud, con los que deben contar los futuros habitantes sean disminuidos.



Que por último, se disponen una serie de mejoras que deberán realizar los urbanizadores (mobiliario urbano, instalación de contenedores, alumbrado público, calles, etc), elevando los estándares actualmente vigentes.

Que, finalmente se tratar de aproximarse al paradigma magistralmente delineado por el arquitecto argentino Oscar Yujnovsky: un modelo en el cual se busca construir una concepción sustentable de vida urbana, en el cual la vivienda, como necesidad básica del ser humano, sea parte de una visión más solidaria, amplia e integradora del hábitat en las grandes ciudades, que contemple la accesibilidad a los servicios de educación y de salud, al transporte, y el cuidado del medio ambiente, entre otros factores.

Que en definitiva, se persigue como objetivo enriquecer las actuales previsiones del código urbano municipal con aportes que propendan a mejorar el ordenamiento urbano de nuestra ciudad, orientándolo a incentivar el desarrollo de nuevos proyectos de urbanización, y que éstos, permitan dar respuesta a las necesidades habitacionales de la población en su más amplio sentido.

Por todo ello, el Concejo Deliberante en uso de sus atribuciones sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2.884/2.022

ART.1º) Modifíquese los siguientes puntos del **CAPÍTULO V, DE LA DIVISIÓN Y URBANIZACIÓN DE TIERRAS** del Código Urbano Municipal – Ordenanza N° 1.144/95, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“5.3.2 DE LOS ESPACIOS A CEDER AL MUNICIPIO

5.3.2.1 SUPERFICIE A CEDER:

Además de la superficie con destino a calles y/o avenidas y pasajes el propietario de la tierra a urbanizar queda obligado a escriturar a su costa y a favor de la Municipalidad y en el mismo loteo de la siguiente forma:

- A. Las parcelas ubicadas en zonas urbanas consolidadas cuando el resultado del tamaño original del lote contemplando la resta de la donación con destino a calles sea menor a 10.000 m² quedan exceptuadas de la obligación de cesión establecida en este punto, siempre que el o los propietarios de las parcelas a urbanizar, no lo sean a su vez de otras parcelas linderas aun calle de por medio y que sumadas superen la hectárea. Tomando como referencia para ello lo catastrado en forma completa no contemplando ninguna subdivisión anterior a 10 años. En el caso, el porcentaje a donar como así también el resto de las obligaciones establecidas en este Código se determinarán en relación a las parcelas sumadas.
- B. En el supuesto de parcelas ubicadas en zonas urbanas consolidadas cuyo tamaño, una vez restada la superficie a donar con destino a calles, sea mayor a 10.000 m², y de hasta 11.500 m², deberá escriturarse a favor de la Municipalidad la superficie que exceda de la hectárea, con destino a espacios verdes.

- C. En el supuesto de parcelas ubicadas en zonas urbanas consolidadas cuyo tamaño, una vez restada la superficie a donar con destino a calles, sea mayor a 11.500 m², deberá escriturarse a favor de la Municipalidad el 10% de la superficie del predio para espacios verdes y el 5% para infraestructura comunitaria.

Toda nueva urbanización deberá realizarse en zonas consolidadas, entendiendo como tales a las contiguas a zonas ya urbanizadas, no pudiendo realizarse nuevos loteos en zonas donde no existan accesos a servicios públicos y/o la infraestructura necesaria; pudiendo exceptuarse cuando el urbanizador se haga cargo de la costa de la provisión de los distintos servicios.

La localización de las tierras a ceder al Municipio, para espacios verdes dentro del loteo, se determinará de común acuerdo entre el propietario y las autoridades municipales, para su posterior aprobación por el Concejo Deliberante. El emplazamiento de los espacios verdes, salvo que existan instrucciones específicas, deberán respetar una adecuada equidistancia en relación a las parcelas. Asimismo el 5% de las tierras escrituradas a favor de la Municipalidad y con destino para infraestructura comunitaria y/o banco de tierra deberá ubicarse en esquinas de fácil acceso.

5.3.4 DE LAS OBRAS DE MEJORAS

5.3.4.1.1- DESAGÜES PLUVIALES:

Instalar alcantarillas en los cruces de calles y zanjeo en toda la extensión del loteo. Estas mejoras responderán a las especificaciones que proveerá la oficina técnica municipal en lo que respecta a tipos y medidas de caños y sentido de escurrimiento de las aguas, y dependerá de la planificación y nivelación relacionados con puntos existentes a presentar por el propietario del loteo. Los caños de desagües pluviales a instalar deberán tener una medida mínima de 200 mm, sin perjuicio de la referida facultad de la oficina técnica municipal de requerir medidas superiores.-

5.3.4.1.3- ALUMBRADO PÚBLICO:

Deberá proveerse a la nueva urbanización de un alumbrado eficiente y que responderá a las siguientes especificaciones técnicas: luminarias tipo LED de 180 watt, con columnas de 8 metros de altura mínima y una distancia entre sí de 25 metros como máximo.

5.3.4.1.4- AGUA POTABLE:

Toda urbanización deberá estar provista del tendido de la red de agua potable de acuerdo a las normas técnicas que fije la Empresa Aguas Santafesinas S.A.

Los propietarios quedan obligados a realizar las obras en un todo de acuerdo a los planos técnicos confeccionados y aprobados por la Empresa Aguas Santafesinas S.A., y a presentar el pedido de servicio a la empresa, la que suministrará el fluido en el momento que las condiciones así lo determinen.

Los señores propietarios y/o Empresas Inmobiliarias dejarán perfectamente aclarado en los boletos de compra venta que el o los compradores deberán realizar el abastecimiento de agua por sistema autónomo hasta que la empresa Aguas Santafesinas S.A. realice la conexión a la red principal.



5.3.4.1.5 ACCESO Y CALLES INTERNAS DE LA URBANIZACIÓN:

A. Terreno nivelado, abovedado y compactado tanto dentro del loteo como en el acceso al mismo con cordón cuneta y estabilizado granular de suelo seleccionado, escoria y cal de 20 cm.”

ART.2º) Incorpórase el punto **5.3.4.1.7** al **CAPÍTULO V, DE LA DIVISIÓN Y URBANIZACIÓN DE TIERRAS** del Código Urbano Municipal – Ordenanza N° 1.144/95, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“5.3.4.1.7 MOBILIARIO URBANO:

Se realizará el armado de plaza en un sector del espacio verde (mínimo 5 juegos infantiles, 2 inclusivos y 5 estaciones saludables) y se proveerá de contenedores para residuos en todo el loteo de acuerdo a normativas municipales según corresponda.”

ART.3º) Incorpórase el punto **5.3.4.1.8** al **CAPÍTULO V, DE LA DIVISIÓN Y URBANIZACIÓN DE TIERRAS** del Código Urbano Municipal – Ordenanza N° 1.144/95, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“5.3.4.1.8 FACTIBILIDAD SERVICIO DE GAS NATURAL:

El propietario del loteo deberá acreditar haber efectuado la solicitud de factibilidad suministro y proyecto de extensión del servicio de gas natural dentro del año a partir de la fecha de aprobación previa del fraccionamiento.”

ART.4º) Deróguese la ordenanza 1.213/96.

ART.5º) Comuníquese, Publíquese, y Regístrese.

Dado en Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, 23 de junio de 2022.

EDGARDO D. VIOLANTE
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE
VILLA Gdor. GALVEZ



ANDREA BALBUENA
PRESIDENTA
CONCEJO DELIBERANTE
VILLA Gdor. GALVEZ

CONCEJO DELIBERANTE MESA DE ENTRADA 94	
ENTRÓ	SALIO
...../...../.....	24 de 2022
Anotado por LAURA	
Archivado por	

