

ORDENANZA Nº 213/2018

MODIFICA CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA LOCALIDAD DE VALLE MARÍA

Valle María, 15 de Noviembre de 2018

VISTO:

La necesidad de revisar de forma permanente el Código de Edificación y Ordenamiento Territorial en Valle María y;

CONSIDERANDO:

Que, reunido el equipo de trabajo de las personas afectadas a las áreas sobre las que directamente tiene incidencia la nueva normativa establecida por el Código de Edificación y Ordenamiento Territorial, se han analizado las modificaciones que su implementación requiere en los actuales procedimientos y actividades.

Que el Código de Edificación y Ordenamiento Territorial es una herramienta básica y fundamental, y por ello, debe tener la flexibilidad necesaria para responder a modificaciones que surjan de la experiencia administrativa y profesional, tal como se expresa en los considerandos de la Ordenanza que lo aprueba.

Que el Código de Edificación está basado en un estudio realizado en el año 2011 por la Dirección General de Planificación del Ministerio de Planeamiento, Infraestructura y Servicios en convenio con el Consejo Federal de Inversiones denominado Ordenamiento Físico y Calidad de Vida, Estudios Básicos y Propuestas Normativas.

Que dicho estudio es tomado por el Concejo Deliberante como antecedente fundamental para el cuerpo de normas que constituyen el Código de Edificación y Ordenamiento Territorial de Valle María, dejando expresamente abierta la posibilidad de revisión y adecuación de cada uno de los asuntos regulados, a la estricta necesidad e idiosincrasia de nuestra localidad.

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE de VALLE MARÍA sanciona la siguiente

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Modifícase el **Artículo 2º**, del **CAPÍTULO II: “DE LA ADMINISTRACIÓN”** del Código de Edificación y Ordenamiento Territorial, que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 2º:

De los Profesionales

De la inscripción en el registro de los profesionales

Declárase obligatoria la inscripción en el Registro de Profesionales de la Construcción, Albañiles, Instaladores Electricistas, de Cloacas y de Agua”, de todas las personas, sociedades o empresas que desarrollen actividades de construcción, albañilería, instalaciones eléctricas, de cañería de agua y de cloacas, dentro del ámbito del ejido de Valle María.

Para dicha inscripción se requerirá a los Profesionales Ingenieros, Arquitectos, Maestros Mayores de Obras, constancia de inscripción en el Colegio de Profesionales respectivo, y constancia de inscripción en A.F.I.P. y en A.T.E.R.

A las demás personas, físicas o jurídicas se requerirá, su inscripción en la Tasa de Inspección Sanitaria, Higiene, Profilaxis y Seguridad, en A.F.I.P. y en A.T.E.R.

La inscripción en el registro, tendrá carácter de habilitación para ejercer las actividades descritas.

La falta de inscripción, ocasionará impedimento para realizar dichas actividades, y en caso de realizarlas, se devengará una multa de acuerdo a lo establecido en el Código de Justicia municipal de Faltas.

De esta multa serán responsables solidariamente, el infractor, y demás obligados por la presente, (Propietario, Profesionales de la Construcción, Albañiles, Instaladores Electricistas, de Cloacas y de Agua) que colaboren con él.

Será obligación de las personas inscriptas en el “Registro de Profesionales de la Construcción, Albañiles, Instaladores Electricistas, de Cloacas y de Agua”, de exigir a quien le encargara la ejecución de una construcción, mejora, ampliación de edificación ya existente, refacciones o modificaciones, la debida constancia del permiso para construir expedido por la Municipalidad.

La infracción a lo establecido en este artículo, hará pasible tanto al propietario y al comitente, solidariamente, como al albañil o constructor, de una sanción de acuerdo a lo establecido en el Código de Faltas Municipal.

Desvinculación o cambio de los actores

- a. La Municipalidad reconoce a los profesionales y constructores el derecho a desvincularse de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos, como así también la sustitución de estos por parte del propietario
- b. Dicha desvinculación se deberá solicitar por nota a la oficina de obras privadas, quedando bajo responsabilidad del profesional saliente todas las reclamaciones que puedan surgir por parte de los actores.
- c. Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Dirección de Obras Privadas acepte al reemplazante propuesto y establezca el estado de las obras.”

ARTÍCULO 2º: Modifícase el **Artículo 3º, del CAPÍTULO II: “DE LA ADMINISTRACIÓN” del Código de Edificación y Ordenamiento Territorial**, en la parte “De los Trámites” “Para Subdivisiones Urbanas,” que quedará redactado de la siguiente forma:

“De los Trámites

La siguiente base de información será obligatoria para garantizar el cumplimiento de las normas necesarias.

Para subdivisiones urbanas

La oficina de Obras Privadas y Catastro evacuarán toda consulta tendiente a definir las jerarquías de las calles del fraccionamiento, ubicación de espacios verdes y de usos comunitarios, orientación sobre el proyecto y todo aquello concerniente a la presentación requerida.

Pedido de factibilidad.

Las presentaciones tendrán carácter de anteproyecto con solicitud al Departamento Ejecutivo donde deberá constar división parcelaria, ancho de calles, sistema de desagüe pluvial con su correspondiente pendiente y destino del agua recolectada, detalle constructivo de cordón cuneta, columna de alumbrado público y tipo de luminaria. Deberá adjuntarse al pedido, constancia de factibilidad de la prestación de los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y cloacas como así también el tipo y distribución del arbolado público.

Presentación de proyecto

Documentación exigible:

- a. Uso conforme, según Zonificación de la Planta Urbana y Ejido de Valle María.
- b. Plano de mensura y escritura.

- c. Plano de proyecto de urbanización, subdivisión, amanzanamiento, lotes, calles, infraestructura básica requerida, áreas de reserva, entre otras. Cuatro (4) copias.
- d. Plano de altimetría con curvas de nivel a equidistancia 0.50 m. y relacionado a, por lo menos, dos puntos de caminos o calles más cercanos, uno de ellos pavimentado, para el caso de amanzanamientos. En el caso de existir puntos acotados a menos de 100 metros del loteo se relacionara a estos.
- e. Acta de cesión de tierras al municipio de Valle María correspondientes a reserva fiscal y calles.
- f. Certificados de factibilidad de servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y cloacas.
- g. Planos de Proyectos de Obras de Infraestructura y Certificados de factibilidad de Organismos Competentes.
- h. Plano de sistema de distribución de agua potable, visado por el organismo prestador del servicio. En el mismo se detallarán diámetros y trazado preciso de las cañerías de distribución y de las respectivas conexiones domiciliarias. Se adjuntará memoria de cálculo. Sin perjuicio de ello, previo a otorgarse la Aprobación Definitiva se constatará la efectiva disponibilidad inmediata del servicio en el loteo.
- i. Plano de sistema de distribución de energía eléctrica, en baja tensión, tanto para las parcelas como para el alumbrado público. Se detallará el tipo de tendido, trazado, puntos de suministro y memoria del cálculo. La documentación a presentar deberá poseer la aprobación correspondiente del ente prestador del servicio eléctrico. Sin perjuicio de ello, previo a otorgarse la Aprobación Definitiva se constatará la efectiva disponibilidad inmediata del servicio en el loteo.
- j. Plano de red de desagües cloacales domiciliarios en caso de realizarse el fraccionamiento en una zona susceptible de ser vinculada al sistema existente. En éste constará toda la información que describa el proyecto y la vinculación del sistema proyectado al existente, realizado de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Dirección de Obras y Servicios Públicos con el visado correspondiente. Se adjuntará memoria de cálculo.
En caso de no poder ser conectado directamente a la red existente deberá realizar las obras complementarias necesarias para la puesta en funcionamiento. (estación de bombeo).

k. Certificados de no inundabilidad, estudios de suelo y estudios de impacto ambiental o presentaciones en organismos provinciales (turismo, medio ambiente, producción, hidráulica, etc.) según corresponda.

Aprobación Provisoria y Aprobación Definitiva.

El departamento ejecutivo elevará el Proyecto al Honorable Concejo Deliberante para que en base a los informes de las oficinas técnicas intervinientes y de otros que se consideren necesarios, se dé tratamiento en dicho Órgano. De ser sancionada y promulgada la Ordenanza de Aprobación PROVISORIA, se notificará al loteador para que comience con las obras correspondientes. Tendrá un plazo de quince (15) meses para ejecutar las mismas. Cumplido este plazo

1) Si no se hubiesen realizado las obras se considerara como caduco el pedido de fraccionamiento.

2) Concluidas las obras dentro de dicho plazo, el loteador solicitará al Órgano Ejecutivo Municipal, las verificaciones pertinentes a fin de que se eleven las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante para su Aprobación Definitiva.”

ARTÍCULO 3º: Regístrese, comuníquese, publíquese y oportunamente archívese.