



Roldán Honorable Concejo Municipal

E.López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 -
ccm@roldan.gov.ar

ORDENANZA N° 677/10

VISTOS:

Los Requerimientos para la realización de loteos en sectores no urbanizados de la Ciudad de Roldán impuestos a desarrolladores urbanísticos, y la necesidad de actualizar la legislación vigente respecto a este tema.

Y CONSIDERANDO:

Que el Plan Regulador data del año 1986.

Que dichos sectores pueden constituirse como nuevos barrios, o adosarse como anexos a los ya existentes.

Que comparativamente a esa fecha, la ciudad ha adquirido una sustancial mejora en relación a servicios en toda la zona urbana, llámese “casco urbano” o “loteos”. Y que si bien a este respecto desde el Municipio conforme avanzaban las mejoras en la parte céntrica, se han ido planteando nuevos requerimientos para estas nuevas urbanizaciones, todavía se encuentran en relación de franca desigualdad respecto a algunas cuestiones, sobre todo en relación a la accesibilidad, el tránsito y el mantenimiento de las calles.

Que por las condiciones (geológicas) naturales de la zona, el mantenimiento de suelo en calles de tierra en épocas lluviosas, es muy demandante en maquinarias, combustible y horas hombre.

Que en esta ciudad en acelerado crecimiento, se hace indispensable sostener una adecuada prestación de servicios en toda su extensión geográfica, y sólo las calles de pavimento o cemento garantizan un mantenimiento simple y costo razonable.

Que desde el punto de vista civil este tipo de calles de material aseguran la accesibilidad en todos los sectores urbanos aún en condiciones climáticas adversas.

Que las proyecciones de crecimiento urbanístico hacen prever que en un futuro próximo estos emprendimientos van a fusionarse en una urbanización



Roldán Honorable Concejo Municipal

pez 643

E.López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 -

ccm@roldan.gov.ar

continúa por lo que resulta conveniente lograr una unificación e igualdad de mejoras.

Que apuntar a estándares óptimos en servicios que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos con una mirada paisajística y medioambiental respetuosa, es la mejor forma de alcanzar el modelo de ciudad moderna y progresista que anhelamos.

Que este Año del Bicentenario, resulta emblemático para reformular las herramientas que garantizarán el futuro de una mejor ciudad para vivir.

POR ELLO:

EN USO DE SUS ATRIBUCIONES, EL HONORABLE CONCEJO
MUNICIPAL DE ROLDÁN SANCIONA LA PRESENTE

ORDENANZA

Artículo 1) Establézcanse como exigencias obligatorias a cumplir por los desarrolladores urbanísticos o “loteadores” para Nuevos Sectores de la ciudad de Roldán la reserva y donación de parcelas destinadas al equipamiento comunitario y la instalación de los servicios de infraestructura necesarios para garantizar la calidad de vida de sus habitantes.

Artículo 2) A partir de la sanción de la presente Ordenanza, el loteador deberá afectar de la superficie total que subdivide, zonas reservadas para el uso y equipamiento comunitario que serán donadas o destinadas a la venta, en los siguientes porcentajes, según las diferentes áreas:

A- Donación de terreno a la Municipalidad para:

A1-Educación pública en todos los niveles: 10%

A2-Recreación (parques, plazas, áreas deportivas, etc): 9 %

A3-Seguridad, esquina y fácil acceso: 1%

A4-Salud esquina y fácil acceso: 1%

A5-Servicios Públicos (obrador municipal) : 2%

A6-Calles y sendas públicas: 16 %

A7-Área social: 1%



Roldán

Honorable Concejo Municipal

pe 643

E.López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 -

ccm@roldan.gov.ar

El porcentaje de tierras, donado por el emprendedor es de un 40 %, y los porcentajes parciales podrán ser reformulados según el caso o situación particular siempre y cuando se respete dicho total.

B- Reserva y venta de terrenos para:

B1-Educación privada

B2-Áreas sociales

B3-Áreas comerciales

Artículo 3) Las áreas reservadas en apartado A y B para donación y venta se ubicarán en zonificación específica que debe figurar en el proyecto para aprobación Municipal.

Dicha zonificación y condiciones deberán ser informadas a los posibles propietarios como condición previa a la compra.

Artículo 4) A partir de la sanción de la presente Ordenanza, será obligatoria la instalación de los siguientes servicios de infraestructura y mejoras:

- a- Calles públicas con cordón cuneta y pavimentadas en un 100% de su extensión (no menos de 80 % en cemento y máximo de 20 % en asfaltado en caliente en sectores menos transitados).
- b- Accesos pavimentados (colectoras y calles de acceso que conecten con las vías de comunicación próximas y el resto de la ciudad)
- c- Veredas básicas de material en todas las manzanas de 1,20 m de ancho mínimo, y con rampas en las esquinas.
- d- Servicios de drenajes Pluviales (acequias, canales y/o entubamientos según el caso).
- e- El nivel de los lotes debe ser superior a la cota “cero”, o nivel de calle circundante.
- f- Servicio de Agua potable, tendido de Red. Construcción de Planta Potabilizadora y de bombeo para la prestación del servicio
- g- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal. Planta elevadora y de tratamiento a requerimiento del Ente



Roldán

Honorable Concejo Municipal

pez 643

E.López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 -

ccm@roldan.gov.ar

- h- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria. Gestión ante EPE para su aprobación.
- i- Tendido Gas Natural y red domiciliaria. Gestión para su aprobación.
- j- Gestión e infraestructura para Instalación de redes telefónicas, cable e Internet.
- k- Arbolado público.

Artículo 5) No se aprobará ninguna nueva urbanización donde las áreas destinadas al uso y equipamiento comunitario, y en especial las de recreación no estén ubicadas en forma adecuada para el óptimo uso de la población, y reunir los requisitos de saneamiento según normativa vigente para la ciudad.

Artículo 6) Dichas obras se realizarán de conformidad con los planos y detalles especificados en el Proyecto, respetando los aspectos paisajísticos y medioambientales de la ciudad, según normativa vigente, con materiales de primera calidad, y bajo la supervisión del Área de Obras Públicas Municipal, u Organismo correspondiente. Previo a cualquier trabajo o Aprobación del proyecto el loteador deberá presentar el estudio de factibilidad de todos los servicios ante citados emitidos por autoridad competente en cada caso.

Artículo 7) Dichas obras de infraestructura correrán por cuenta y cargo del loteador, tendrán un plazo de ejecución tentativo de entre 6 y 8 meses, contando desde la fecha de aprobación provisoria del loteo. Este plazo podrá ser extendido por el DEM a pedido de los desarrolladores y en función de la complejidad de las obras. Las mismas serán cedidas al/los Organismos responsables de la prestación de cada servicio.

Artículo 8) El loteador se hará económicamente responsable por un término de 10 (diez) años, contados desde la fecha de entrega definitiva del loteo de cualquier desperfecto, rotura o deterioro de las obras de infraestructura a su cargo, que se susciten por fallas técnicas en su construcción o la utilización de materiales de baja calidad o defectuosos. Además de rehacer las obras en cuestión en cumplimiento del proyecto original, será pausable de la aplicación



Roldán Honorable Concejo Municipal

pez 643

E.López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 -

ccm@roldan.gov.ar

de multas por los inconvenientes ocasionados a fijarse por el tribunal de faltas municipal, y según la gravedad del caso.

Ante posibles daños y perjuicios a propietarios y terceros como consecuencia de las falencias ante citadas, la responsabilidad será exclusiva del loteador.

Artículo 9) Para emprendimientos inmobiliarios en ejecución o recientemente inaugurados, ínstese al desarrollador en particular o en asociación con los propietarios, a una mejora en la infraestructura tendiente a equipararse con los futuros emprendimientos sujetos a la nueva normativa.

Artículo 10) Deróguese el Capítulo N° 4 del “Plan Regulador de la Comuna de Roldán del año 1986” y toda otra norma que se oponga a la presente.

Artículo 11) Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese.-

Sala de Sesiones, Roldán 21 de Octubre de 2.010.-