



Roldán

Honorable Concejo Municipal

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

ORDENANZA N° 877/15

VISTO:

La necesidad de ordenar territorialmente al Municipio.

Y CONSIDERANDO:

Que el concepto de planificación urbana implica entenderla como *“una herramienta adecuada para orientar y organizar el desarrollo equitativo y sustentable de un territorio y la población que lo ocupa”*. Por su lado, el ordenamiento territorial significa disponer, con orden, la ocupación y usos del territorio según la mayor o menor aptitud de los diferentes elementos constitutivos del territorio respecto a ellos. Implica, en la práctica, orientar mediante normativas la localización de las actividades en contraposición a la distribución espontánea imperante, motorizada por las leyes del mercado”.

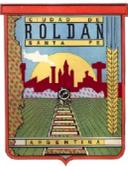
Que además entre los principios básicos del ordenamiento territorial se pueden enunciar los siguientes:

“Sobre la base de estrategias de crecimiento y desarrollo económicos definidas a priori por las diferentes instancias de Gobierno, los planes de ordenamiento territorial deben procurar: a) adaptar las actividades a las capacidades de acogida del medio físico frente a cada una de las actividades socioeconómicas, b) optimizar las interacciones entre las diversas actividades a localizar y c) tender a una utilización múltiple del territorio en el cual se garantice la superposición de actividades compatibles y complementarias en el tiempo y en el espacio.

Los procesos naturales de origen geológico, impactan severamente a la población si está afincada en sitios no aptos para su ocupación. La presencia humana se ha incrementado exponencialmente en el último siglo sin una adecuada planificación, lo cual ha determinado que los mencionados procesos naturales representen una amenaza para el desarrollo social y económico de esas urbanizaciones, muchas de ellas ubicadas en las planicies aluviales de los ríos, en los piedemonte de las zonas montañosas o en las líneas de ribera del litoral marítimo. Asimismo la ocupación antrópica, ya sea por urbanización o por la red de infraestructura de servicios pueden, de no ser debidamente insertadas producir impactos en las aguas, suelos, vegetación y fauna. Motivo por el cual es importante Planificar la ocupación de un territorio desde el conocimiento de los peligros o amenazas naturales y desde el impacto a la biodiversidad.”

Que en el contexto regional se hace necesario atender los lineamientos que el ECOM dictaminó en un trabajo a seguir con siete directrices para el ordenamiento territorial en el Área Metropolitana Rosario (AMR). Frente a los desafíos que definen el modelo territorial deseado para el AMR, que surge del diagnóstico efectuado, para responder a siete grandes desafíos: 1. Modificar el patrón de urbanización vigente 2. Rescatar y valorar el patrimonio ambiental 3. Definir un nuevo sistema de movilidad 4. Incentivar el desarrollo productivo 5. Suplir las carencias de infraestructuras y servicios 6. Desarrollar un modelo de gestión concertado para el área 7. Impulsar el desarrollo de proyectos estratégicos.

Que este H.C.M ha recibido en los últimos años una considerable cantidad de reclamos de diversas características, que se han presentado con las nuevas urbanizaciones, algunos de ellos de difícil resolución.



Roldán

Honorable Concejo Municipal

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

Que desde el D.E.M se viene anunciando desde hace tiempo la realización de un nuevo plan estratégico para la ciudad que deberá contemplar un plan asegurando desarrollo sustentable para la ciudad en su conjunto.

Que el florecimiento de los Desarrollos Urbanísticos en las modalidades de Barrios Abiertos han alcanzado en la ciudad dimensiones que han desbordado – a nuestro parecer – las posibilidades de respuesta satisfactoria en lo inmediato a los servicios que la densidad de población consecuente demandan.

Que a ello se ha agregado la posibilidad de emprendimientos de propiedad horizontal y el pedido, según lo comunicado por el Sr. Intendente en discurso de Apertura de Sesiones Ordinarias de este Cuerpo del corriente período, de nuevas habilitaciones para la edificación de nuevos barrios.

Que resulta inquietante el crecimiento urbanístico y poblacional producido hasta la fecha (que en perspectiva podría aumentar en intensidad); ello en virtud de la exigencia en calidad y magnitud de los servicios básicos que ello conlleva, e incluso en cuestiones de importancia para asegurar el normal desarrollo familiar y la armonía social, como por ejemplo educación y salud; ni que hablar seguridad.

Que resulta imprescindible no permitir el inicio de nuevos emprendimientos y su habilitación hasta lograr un orden urbanístico razonable y el concurso de consolidar situaciones de vida digna, con servicios básicos en plenitud de funcionamiento y de manera eficiente en todos los sectores, tanto el histórico como el de los nuevos barrios, que en la práctica hoy sean habitables, - más allá de falencias aún no resueltas, situados en cada lugar de la jurisdicción de la ciudad.

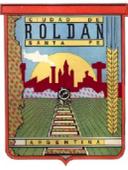
Por ello, el Honorable Concejo Municipal, en uso de sus atribuciones, sanciona la presente:

Ordenanza

Art. 1º: Impídase a partir de la sanción de la presente la realización de nuevos desarrollos urbanísticos, entendiéndose por los mismos, exclusivamente – Barrios Residenciales Abiertos o Cerrados, Propiedad Horizontal (salvo las edificaciones / habitaciones y viviendas para residencia destinadas al albergue familiar y hasta dos plantas); prohibiéndose en todos los casos construcciones edilicias para comercialización, clubes de campo y demás proyectos de la especie que impliquen complejos habitacionales o destinados a actividades de esparcimiento de grupos, sean masivos o selectos, y que excedan el ámbito familiar. Todo ello hasta tanto no se encuentre en vigencia el nuevo Plan Urbano Territorial Estratégico de la ciudad.

Art.2º: EXCEPCIONES

- 1) Casos estrictamente similares a las disposiciones de la Ordenanza N° 858/15, teniéndose el contenido y la intención de la misma como criterio orientador, previo dictamen no vinculante del Colegio de Arquitectos.
- 2) Casos de fehaciente imposibilidad de poder desarrollar actividades sustitutivas a las que se desarrollaban en el predio para evitar quebrantos y que en las condiciones de desenvolvimiento normales o habituales del rubro a practicarse, no tengan expectativas reales o posibles de rentabilidad.



Roldán

Honorable Concejo Municipal

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

Se aclara que si existen expectativas concretas de rentabilidad-independientemente de que aquello en la práctica efectivamente suceda-, la excepción no procede. Se requiere para analizar el tema, Dictamen no vinculante de la Cátedra de Costos (o de rentabilidades y quebrantos) o de la que aborde la especie, perteneciente a la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Rosario .

Art.3º: Vigente el nuevo Plan Urbano Territorial Estratégico de la ciudad, este Cuerpo será el único encargado de autorizar el inicio de todo proyecto o emprendimiento urbano de los descriptos en el Art. 1º. Para la aprobación, además se requiere taxativamente:

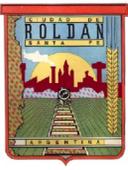
- a) La aprobación del Estudio de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe y/o de la Autoridad de aplicación provincial correspondiente .
- b) El Visado de la autoridad local. El cual sólo será factible de concretarse primero la aprobación establecida en el inciso a) de este artículo.

Si la Autoridad de aplicación provincial requiriere previamente para pronunciarse sobre el Impacto Ambiental el visado y/u otro acto administrativo municipal local, además se le solicitará con antelación a la disposición del mismo un Dictamen o Anteproyecto sobre viabilidad de aprobación y/o existencia de obstáculos con la suficiente identidad para fundar desaprobación. En caso de no poder lograrse del Estado Provincial tal recaudo, se recurrirá subsidiariamente a la Cátedra de la Facultad de la Universidad Nacional de Rosario que con nivel universitario pueda emitir estudio suplementario, el que no será vinculante sobre el impacto de marras.

- c) El voto afirmativo positivo por la aprobación de los seis concejales que integran el Cuerpo Legislativo. Es decir, decisión unánime; exclusivamente con el voto a favor -de dar lugar a la excepción- de parte de los seis ediles de mandato vigente, integrantes del Concejo Municipal de Roldán.-

Art.4º: A partir de la sanción efectiva de la Ordenanza, toda edificación tendiente a reunir las características descriptas en el Art. 1º es irregular y sometida a las penalidades y multas que estuvieren vigentes. En caso de veto, si éste no prospera, esta disposición tiene efecto retroactivo a su sanción original.

Art.5º: Durante los próximos seis meses, todo responsable de haber iniciado edificaciones o construcciones de esas características podrá denunciarlas a los fines de evitar ser pasible a las sanciones referidas en el artículo anterior. Para que proceda la eximición, la denuncia ante el Ente Municipal deberá contener expresamente el compromiso de no seguir adelante de facto con el proyecto o el emprendimiento. Con el propósito de dar a conocer la instrumentación de este eventual perdón, la Administración Municipal instrumentará el aviso por medio de la distribución de la factura y/o recibo de pago de la tasa municipal de servicios públicos, mediante nota adjunta y/o en comunicación que se realice en espacio del Boletín Informativo Municipal. La información que contenga deberá transcribir completamente el articulado de la Ordenanza.



Roldán Honorable Concejo Municipal

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

Art.6°: Se deja expresa constancia que es voluntad del legislador, considerar a esta Ordenanza - en la medida que no sea contraria a Derecho y así declarado judicialmente- , como normativa de orden público.

Art.7°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, Publíquese, Regístrese y oportunamente Archívese.-

Sala de Sesiones, Roldán 20 de Octubre de 2.015.-