

ORDENANZA N° 29/2022

VISTO:

La necesidad de ampliar la Ordenanza N°08/2005 de Regulación del Plan Regulador del Desarrollo Urbano del Distrito de Coronel Domínguez, y

CONSIDERANDO:

Que el análisis de la situación actual de la jurisdicción de Coronel Domínguez ha relevado que las áreas residenciales fueron creciendo rápidamente, lo que ha provocado el crecimiento del uso urbano del suelo y la dificultad de brindar servicios públicos en el mismo.

Es por lo indicado anteriormente la Comisión Comunal considera realizar una Planificación Territorial e incrementar los lineamientos generales de la Ordenanza anterior a los fines de las urbanizaciones del suelo futuras en la jurisdicción de Coronel Domínguez.

POR ELLO:

LA COMISIÓN COMUNAL DE CORONEL DOMINGUEZ EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

Artículo 1°: La presente ordenanza reglamenta el desarrollo urbano en jurisdicción de la Comuna de Coronel Domínguez.

Artículo 2°: Las urbanizaciones que pretendan realizarse en la jurisdicción de la Comuna de Coronel Domínguez, deberán reunir los siguientes requisitos, sin perjuicio de las demás normas que rigen la materia:

- a) Desarrollarse en parcelas contiguas a urbanizaciones existentes, consolidando la trama urbana.
- b) Presentar un proyecto que prevea mejoras de infraestructura de la urbanización ya existente.
- c) Espacios públicos: cuando el área a urbanizar supere los 8.000 metros cuadrados el urbanizador deberá ceder para espacios públicos el diez por ciento (10%) del mismo; en caso de ser inferior a la superficie antes indicada, el urbanizador deberá donar el cinco por ciento (5%) del mismo para espacios verdes de uso público, independientemente de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, calles, avenidas o pasajes de uso público.



- d) Sin perjuicio de lo indicado en el inciso anterior, se deberá donar no menos del cinco por ciento (5%) en lotes para infraestructura y servicios, o su equivalente en moneda de curso legal a la fecha de pago, conforme al requerimiento de la Comisión Comunal.
- e) Aptitud de los espacios públicos: no se dará la aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios públicos, de modo que no sean aptos para la recreación o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

Artículo 3º: Las donaciones mencionadas en el artículo 2º de la presente, deberán ser realizados dentro de los sesenta (60) días de aprobada la mensura de división de suelo, siendo el costo a cargo del urbanizador.

Artículo 4º: El ante-proyecto y el proyecto deberán contener los siguientes requisitos mínimos, sin perjuicio de lo que solicite el Área de Planeamiento, Catastro, Obras Públicas y Obras Particulares:

- a) Proyecto y ejecución de obras para la conducción de aguas pluviales;
- b) Proyecto de construcción de caminos o calles públicas con cordón cuneta y estabilizado granular con escoria, y vía principal asfaltada si correspondiere.
- c) Proyecto y ejecución de obra para la provisión de energía eléctrica;
- d) Proyecto y ejecución de obra para la provisión de alumbrado público;
- e) Provisión y colocación de arbolado público, especies, cantidad y ubicación a convenir con el área de medio ambiente de la Comuna de Coronel Domínguez.
- f) Proyecto y ejecución de cortinas forestales si es que la futura urbanización lo requiere
- g) por lindar con áreas rurales en producción de cualquier tipo.
- h) Proyecto y ejecución de desagües cloacales para la totalidad de la urbanización.
- i) Provisión de red de agua potable, extracción, tanque de reserva, previendo la capacidad para abastecer a la totalidad de la urbanización.
- j) Provisión y proyecto de obra de red de gas natural para la totalidad de la urbanización.
- k) Proyecto de normas edilicias para el sector, Cumpliendo con las normas de edificación establecidas por la Comuna de Coronel Domínguez.

Artículo 5º: Queda prohibida la publicidad y comercialización de futuras urbanizaciones, con anterioridad a la ejecución y aprobación de las obras correspondientes a la circulación, los servicios públicos, y demás obligaciones a cargo del urbanizador, salvo expresa autorización de la Comisión Comunal.

PROCEDIMIENTO

Artículo 6º: Toda persona o ente privado interesado en realizar una nueva urbanización o expandir una urbanización existente, deberá solicitar la FACTIBILIDAD a ser expedida por la Comuna de Coronel Domínguez, acompañando el anteproyecto correspondiente y cumpliendo con los recaudos establecidos.

Artículo 7º: Previo a los dictámenes del Área de Planeamiento, Catastro, Obras Públicas y Obras Particulares, se elevará la propuesta a la Comisión Comunal quien podrá otorgar o no la factibilidad petitionada. Dicha factibilidad será otorgada al único efecto de realizar ante el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe y/ o los organismos provinciales correspondientes, los trámites pertinentes, y obtener las aprobaciones necesarias.



La factibilidad indicada tendrá una validez de 180 días, pudiendo ser prorrogada por la Comisión Comunal a solicitud fundada del peticionante en forma previa al vencimiento, siendo su otorgamiento facultativo de la Comisión Comunal.

Artículo 8°: Acreditado dentro del expediente administrativo las aprobaciones de los organismos provinciales correspondientes, el peticionante debe presentar el PROYECTO DEFINITIVO que cumpla con los requisitos del Plan Regulador de la Comuna de Coronel Domínguez, la Ley Orgánica de Comunas, las Ordenanzas Comunales, lo solicitado en el Área de Planeamiento, Catastro, Obras Públicas y Obras Particulares, la factibilidad de la empresa prestataria del servicio de energía eléctrica y del servicio de gas natural domiciliario.

Asimismo deberá tramitar el correspondiente USO DE SUELO y abonar en caso de corresponder el Tributo de CONTRIBUCION DE MEJORAS, conforme lo dispuesto por la Comuna de Coronel Domínguez.

Artículo 9°: Cumplidos los recaudos establecidos en los artículos precedentes, se procederá a la celebración de un Convenio Urbanístico en el que se establecerán las obligaciones a cargo del urbanizador, el que debe ser aprobado por la Comisión Comunal conjuntamente con el proyecto definitivo, con previo dictamen de las áreas correspondientes. En el Convenio Urbanístico el urbanizador deberá ofrecer caución suficiente que garantice el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Artículo 10°: Si el urbanizador realizare alguna acción que implique una infracción a la presente Ordenanza, se aplicaran las siguientes sanciones, a criterio de la Comisión Comunal y conforme al estado del trámite, avance del cumplimiento y gravedad de la infracción:

- a) Caducidad de la factibilidad
- b) Caducidad del Proyecto y del Convenio Urbanístico.
- c) Multa determinada por la Comisión Comunal.

En caso de sancionarse con multa, el urbanizador no podrá continuar con los trámites y /o la ejecución de obras, sin previo pago de la misma.

Artículo 11°: La presente Ordenanza es complementaria del Plan Regulador, de las Normas Comunales, Provinciales y Nacionales de aplicación.

Artículo 12°: Deróguese toda Norma que se contraponga a la presente.

Artículo 13°: Insértese, Publíquese, Comuníquese y Archívese.


Emiliano E. Moretti
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
COMUNA CNEL DOMINGUEZ




MÓNICA A. VILLEGAS
PRESIDENTE