



*Honorable Concejo Deliberante
San José de Gualeguaychú*

ORDENANZA N° 12.149/2017.

EXPTÉ.N° 6017/2017-H.C.D.

VISTO:

El Expediente N° 6017/2017-HCD, caratulado “Expediente N° 01-003861/2017 remitido por el Departamento Ejecutivo s/Excepción ordenanza subdivisiones (varias)”, y;

CONSIDERANDO:

Que el Departamento Ejecutivo elevó, a los fines de ser analizada una ordenanza de excepción por parte de este Concejo Deliberante, los siguientes expedientes N° 5184/2016, N° 5129/2014, N° 3380/2015, N° 1930/2016, N° 2252/2016 y N° 4223/2016.

Que los proyectos referidos, son sobre predios que se encuentran ubicados en el ejido municipal, Zona de Quintas según Ordenanza Municipal N° 10.449/2001 y que, al no cumplimentar con las exigencias previstas en la Ordenanza N° 5943/1961 y modificatorias, respecto a las dimensiones que deben poseer los lotes ubicados en dicha zona, es que resulta necesario, previo a la aprobación definitiva del proyecto de subdivisión, excepcionar su cumplimiento mediante norma especial.

Que en los mismos se pretenden desarrollar urbanizaciones para grupos de vecinos de nuestra ciudad que se han agrupado sin fines de lucro y con carácter asociativo, con la motivación de acceder por primera vez a una porción de tierra propia para construir lo que constituirá su vivienda familiar.

Que si bien es objetivo de esta gestión dar fiel cumplimiento a todas las ordenanzas municipales, lo cierto es que las inequidades que se desprenden del mercado inmobiliario, tornan casi imposible el acceso a una porción de tierra y consecuentemente hace necesaria la búsqueda de herramientas para dar soluciones a situaciones de carácter esencial como el presente.

Que, girados los expedientes a las Secretarías de Obras Públicas y de Hábitat, los responsables de dichas dependencias, informaron detalladamente las obras necesarias a realizar por los propietarios a los

finde de otorgar las factibilidades correspondientes para acceder a las aprobaciones definitivas.

Que en ese marco, los propietarios deberán realizar, a su exclusivo costo y cumplimentando con las pautas técnicas elaboradas por el Departamento Ejecutivo, las obras exigidas para cada uno de ellos, las cuales se detallan en los anexos correspondientes, de acuerdo al informe obrante a fs.8/11.

Que en el contexto planteado es condición ineludible en virtud del espíritu de la presente ordenanza de excepción, además del cumplimiento de las exigencias técnicas dadas por las áreas ejecutivas, que los lotes deben ser exclusivamente para la construcción de la vivienda familiar de los titulares quienes, además, no podrán ser propietarios de otro inmueble debiendo, el Departamento Ejecutivo, arbitrar las medidas para dar efectivo cumplimiento a dicho condicionamiento.

POR ELLO

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHÚ SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

Artículo 1°: ESTABLÉCESE una excepción a las exigencias dispuestas en la Ordenanza N° 5943/61 y sus modificatorias, para los proyectos de loteo obrantes en los Expedientes N° 5184/2016, N° 5129/2014, N° 3380/2015, N° 1930/2016, N° 2252/2016 y N° 4223/2016 incorporados en autos y que en los anexos a la presente Ordenanza se detallan.

Artículo 2°: DISPONESE como condición ineludible para acceder a lo requerido, que los titulares de los lotes involucrados en los distintos proyectos, no podrán transferirlos hasta tanto no se cumplimente con las obras exigidas por el Departamento Ejecutivo.

Artículo 3°: LOS lotes deberán ser destinados exclusivamente a la construcción de vivienda familiar y sus titulares no podrán ser

propietarios de otro inmueble ni adjudicatarios de más de un lote de los obrantes en el proyecto de subdivisión.

A dichos fines, el Departamento Ejecutivo deberá arbitrar los medios, a través de las áreas correspondientes, para asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 4°: ORDENESE que los requerimientos formulados por el Departamento Ejecutivo y condicionamientos de la presente, deberán constar en las medidas y escrituras traslativas de dominio.

Artículo 5°: REMITANSE copias de la presente Ordenanza al peticionante, a la Subsecretaría de Planeamiento y a la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo 6°: **COMUNÍQUESE**, publíquese y archívese.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 31 de agosto de 2017.

Jorge F. Maradey, Presidente – Leandro M. Silva, Secretario.

ANEXO I

**EXPEDIENTE N°3861-2017 D.E.M. (agregado Expte. 5184/2016)
CARATULADO “COOPERATIVA DE TIERRAS TROPAS
S/EXCEPCIÓN DE ORDENANZA – APROBACIÓN DEL PROYECTO DE
MENSURA”**

1. Expediente iniciado por miembros de la Cooperativa de Tierras Tropas (en formación), solicitando aprobación del proyecto de subdivisión del predio ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Gualeguaychú, Municipio Gualeguaychú, Zona de Quintas, Sección 7ma, Calle de las Tropas S/N.

2. Se encuentra proyectada la cantidad de ciento veintisiete (127) lotes, que se destinarán a vivienda familiar de los titulares.

3. A los fines de obtener la aprobación definitiva del proyecto de subdivisión, conforme informes remitidos por las Secretarías de Obras Públicas y Hábitat los titulares deberán, a su exclusivo costo y cumplimentando las normas técnicas que indiquen las áreas municipales pertinentes, realizar las siguientes obras

a) Debido a que el predio no alcanza la cota de inundación exigida por ordenanza, se deberá elevar la cota a + 6,50 mts. y hacer los estudios de impacto en terrenos aledaños por DPH (Hidráulica)

b) Ejecución de una Estación Elevadora y cañería de impulsión, a los fines de obtener la factibilidad del servicio de desagües cloacales.

c) Debido a que el servicio de provisión de agua potable no puede ser abastecido por la red existente, se deberá construir un Pozo de Extracción semisurgente con equipo de bombeo, tanque de reserva y clorinador.

d) Contar con factibilidad otorgada por la Cooperativa de Energía Eléctrica respecto a los servicios de energía de uso residencial y de alumbrado público.

e) Respetar la trama vial existente en la zona y el área de reserva establecido por Ordenanza Municipal.

ANEXO II

EXPEDIENTE N° 5129/2014 CARATULADO “BERTORA ALFREDO S/APROBACIÓN DE TRAMA VIAL Y SUBDIVISIÓN DE LOTE – PROP. LUJAN CONSTANZA Y OTRO”

1. Expediente iniciado por el Agrimensor Alfredo Marcelo Bértora, solicitando aprobación del proyecto de subdivisión del predio ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Gualeguaychú, Municipio Gualeguaychú, Zona de Quintas, Sección 8va, Calle Pública 5630 S/N°.

2. Se encuentra proyectada la cantidad de veinte (20) lotes, que se destinarán a vivienda familiar de los titulares.

3. A los fines de obtener la aprobación definitiva del proyecto de subdivisión, conforme informes remitidos por las Secretarías de Obras Públicas y Hábitat los titulares deberán, a su exclusivo costo y cumplimentando las normas técnicas que indiquen las áreas municipales pertinentes, realizar las siguientes obras

a) Obra de ampliación indicada por la Secretaría de Obras Públicas a los fines de obtener la factibilidad para el Servicio de Desagües Cloacales.

b) Debido a que el servicio de provisión de agua potable no puede ser abastecido por la red existente, se deberá construir un Pozo de Extracción semisurgente con equipo de bombeo, tanque de reserva y clorinador.

c) Contar con factibilidad otorgada por la Cooperativa de Energía Eléctrica respecto a los servicios de energía de uso residencial y de alumbrado público.

d) Respetar la trama vial existente en la zona y el área de reserva establecido por Ordenanza Municipal.

ANEXO III

EXPEDIENTE N° 3380/2015, CARATULADO “BERTORA ALFREDO S/FACTIBILIDAD DE LOTEOS – CALLE LAS TROPAS S/N”

1. Expediente iniciado por el Agrimensor Alfredo Bértora, solicitando aprobación del proyecto de subdivisión del predio ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Gualeguaychú, Municipio Gualeguaychú, Zona de Quintas, Sección 7ma, Calle de las Tropas S/N.

2. Se encuentra proyectada la cantidad de ciento cuarenta y cinco (145) lotes, que se destinarán a vivienda familiar de los titulares.

3. A los fines de obtener la aprobación definitiva del proyecto de subdivisión, conforme informes remitidos por las Secretarías de Obras Públicas y Hábitat los titulares deberán, a su exclusivo costo y cumplimentando las normas técnicas que indiquen las áreas municipales pertinentes, realizar las siguientes obras:

a) Debido a que el predio no alcanza la cota de inundación exigida por ordenanza, se deberá completar con relleno apto de acuerdo a un proyecto de altimetría.

b) Verificar la estabilidad de la barranca sobre la calle Las Tropas.

c) Ejecución de una Estación Elevadora y cañería de impulsión, a los fines de obtener la factibilidad del servicio de desagües cloacales.

d) Debido a que el servicio de provisión de agua potable no puede ser abastecido por la red existente, se deberá construir un Pozo de Extracción semisurgente con equipo de bombeo, tanque de reserva y clorinador.

e) Contar con factibilidad otorgada por la Cooperativa de Energía Eléctrica respecto a los servicios de energía de uso residencial y de alumbrado público.

f) Respetar la trama vial existente en la zona y el área de reserva establecido por Ordenanza Municipal.

ANEXO IV

EXPEDIENTE N° 1930/2016 CARATULADO “DARRE MARCELO S/APROBACIÓN ANTEPROYECTO DE SUBDIVISIÓN - 7 SEC MANZANA 4063”

- 1.** Expediente iniciado por el Agrimensor Marcelo Darré, solicitando aprobación del proyecto de subdivisión del predio ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Gualedguaychú, Municipio Gualedguaychú, Zona de Quintas, Sección 7ma, Manzana N° 4036, Calles Públicas.
- 2.** Se encuentra proyectada la cantidad de sesenta y cinco (65) lotes, que se destinarán a vivienda familiar de los titulares.
- 3.** A los fines de obtener la aprobación definitiva del proyecto de subdivisión, conforme informes remitidos por las Secretarías de Obras Públicas y Hábitat los titulares deberán, a su exclusivo costo y cumplimentando las normas técnicas que indiquen las áreas municipales pertinentes, realizar las siguientes obras:
 - a)** Si bien el terreno está ubicado por encima de la cota de inundación exigida, se encuentra a pocos metros de una zona baja afectada por la cuenca suroeste, por descargas aluvionales que se deberán verificar a través de estudios de la Dirección Provincial de Hidráulica. Por lo tanto la factibilidad de no inundabilidad queda sujeta a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas, a la propuesta de solución de la situación de desagüe por descargas aluvionales del predio y su entorno de influencia.
 - b)** Obra de ampliación establecido por la Secretaría de Obras Públicas para el servicio de desagües cloacales.
 - c)** Debido a que el servicio de provisión de agua potable no puede ser abastecido por la red existente, se deberá construir un Pozo de Extracción semisurgente con equipo de bombeo, tanque de reserva y clorinador.

e) Contar con factibilidad otorgada por la Cooperativa de Energía Eléctrica respecto a los servicios de energía de uso residencial y de alumbrado público.

f) Respetar la trama vial existente en la zona y el área de reserva establecido por Ordenanza Municipal.

ANEXO V

EXPEDIENTE N°2252/2016 CARATULADO “COOPERATIVA TODOS JUNTOS POR NUESTRA VIVIENDA S/FACTIBILIDAD DE LOTEO – ZONA DE CHACRAS 8° SECCIÓN”

1. Expediente iniciado por miembros de la Cooperativa de tierras “Todos Juntos por Nuestra Vivienda”, solicitando aprobación del proyecto de subdivisión del predio ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Gualeguaychú, Municipio Gualeguaychú, Zona de Chacras, Sección 7ma.

2. Se encuentra proyectada la cantidad de doscientos treinta y cuatro (234) lotes, que se destinarán a vivienda familiar de los titulares.

3. A los fines de obtener la aprobación definitiva del proyecto de subdivisión, conforme informes remitidos por las Secretarías de Obras Públicas y Hábitat los titulares deberán, a su exclusivo costo y cumplimentando las normas técnicas que indiquen las áreas municipales pertinentes, realizar las siguientes obras:

a) Si bien el terreno está ubicado por encima de la cota de inundación exigida, presenta una zona fuerte de pendiente hacia cañada de Bolacuá. Por lo tanto la factibilidad de no inundabilidad queda sujeta a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas, a la propuesta de solución de la situación de desagüe pluviales.

b) La factibilidad de desagües cloacales queda sujeta a la verificación de capacidad de la instalación existente. Asimismo los titulares tendrán a cargo la ejecución de una nueva Estación Elevadora.

c) Debido a que el servicio de provisión de agua potable no puede ser abastecido por la red existente, se deberá construir un Pozo de Extracción semisurgente con equipo de bombeo, tanque de reserva y clorinador.

d) Contar con factibilidad otorgada por la Cooperativa de Energía Eléctrica respecto a los servicios de energía de uso residencial y de alumbrado público.

e) Respetar la trama vial existente en la zona y el área de reserva establecido por Ordenanza Municipal.

ANEXO VI

EXPEDIENTE N° 4223/2016 CARATULADO “FELDKAMP JUAN ESTEBAN S/VISADO DEL PROYECTO DE LOTEOS – PROP. COOP. UNIDOS POR UNA VIVIENDA”

1. Expediente iniciado por el agrimensor Juan Esteban Feldkamp, solicitando aprobación del proyecto de subdivisión del predio ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Gualeguaychú, Municipio Gualeguaychú, Zona de Quintas.

2. Se encuentra proyectada la cantidad de ciento setenta (170) lotes, que se destinarán a vivienda familiar de los titulares.

3. A los fines de obtener la aprobación definitiva del proyecto de subdivisión, conforme informes remitidos por las Secretarías de Obras Públicas y Hábitat los titulares deberán, a su exclusivo costo y cumplimentando las normas técnicas que indiquen las áreas municipales pertinentes, realizar las siguientes obras:

a) Si bien el terreno está ubicado por encima de la cota de inundación exigida, se encuentra afectado por un desagüe interno, por lo que la factibilidad de no inundabilidad queda sujeta a completar con relleno apto.

b) Ejecución de una nueva Estación Elevadora y cañería de impulsión, a los fines de la factibilidad de servicios de desagües cloacales.

c) Contar con factibilidad otorgada por la Cooperativa de Energía Eléctrica respecto a los servicios de energía de uso residencial y de alumbrado público.

d) Respetar la trama vial existente en la zona y el área de reserva establecido por Ordenanza Municipal.