



REPUBLICA ARGENTINA
PROVINCIA DEL CHUBUT

MUNICIPALIDAD DE EPUYEN

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Tel. 02945-499096

FAX..02945-499040

ORDENANZA N°455/01

Fraccionamiento de Tierras en zona Urbana y Urbana Turística

VISTO:

La Ley Provincial N°1425, el Reglamento Nacional de Mensuras Dto. 10028/57, la Ley Provincial de Corporaciones Municipales N°3098 y las Ordenanzas Municipales: N°36/89 y su modificatoria N°161/92; N°65/90, N°301/97 y N°84/91; y

CONSIDERANDO:

Que el aumento en la demanda de lotes urbanos y urbanos turísticos trae aparejado nuevas divisiones o fraccionamientos en lugares desprovistos de infraestructura;

Que es necesario ordenar este proceso de urbanización en lo referente a la provisión de servicios e infraestructura, como así también en la necesidad de espacios verdes con el fin de crear un hábitat adecuado a la población y preservar el medio ambiente;

Que es competencia de este Municipio legislar en la materia dentro de su jurisdicción territorial y coordinar administrativamente con los Entes Provinciales y Privados encargados de suministrar servicios;

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EPUYEN SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

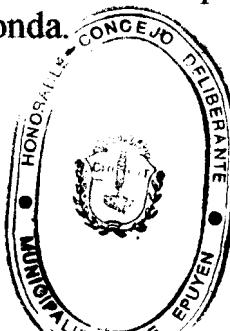
Artículo 1º. Todo fraccionamiento de tierra en las áreas urbana y urbana turística, de la jurisdicción territorial de Epuyén, determinadas por Ordenanza N°36/89 y su modificatoria Ordenanza N°161/92, y por Ordenanza N°65/90, respectivamente, se ajustará a las disposiciones de la presente Ordenanza, independientemente de las normas establecidas en el Código de Planeamiento, Ordenanza Municipal de Ordenamiento Territorial N°84.

Artículo 2º. Para la aprobación de una nueva urbanización o fraccionamiento urbano-turístico dentro de las áreas definidas en el artículo precedente, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.- Visación Previa:

a) Presentación del Ante Proyecto de Loteo o Fraccionamiento, firmado por profesional y propietario: deberá indicar como mínimo ancho de calles, medidas lineales y de superficie de cada parcela y espacios verdes o reservas fiscales cuando corresponda.

YANINA ZÚÑIGA
Secretaria Legislativa
Municipalidad de Epuyén



GUILLERMO MELIPI
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén



REPUBLICA ARGENTINA
PROVINCIA DEL CHUBUT

MUNICIPALIDAD DE EPUYEN
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Tel. 02945-499096 FAX..02945-499040

2.- Visación Definitiva

Autorizado el anteproyecto se presentará la siguiente documentación:

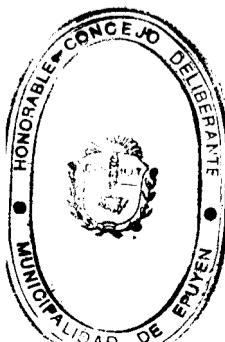
- a) Nota de presentación.
- b) Copia del anteproyecto autorizado.
- c) Título de Propiedad del inmueble a fraccionar.
- d) Proyecto de Red de Energía Eléctrica aprobado por la Dirección General de Servicios y Obras Públicas u Organismo competente en el momento de la presentación del proyecto. Para sistema eléctrico de baja tensión se requerirá que el mismo sea de instalación subterránea. Para media tensión se definirá con el ente prestador del servicio.
- e) Proyecto de Red de Agua Potable aprobado por la Dirección General de Servicios y Obras Públicas o Entidad competente. Si posee fuente de alimentación propia, requerirá la opinión del responsable del suministro en el ejido
- f) Las presentaciones de los incisos d) y e), deberán incluir: tipo de materiales y cronograma de ejecución, el que no podrá exceder los dieciocho (18) meses.
- g) Convenio suscripto entre el propietario y la Municipalidad por el cual se garantice las obras de infraestructura en tiempo y forma.
- h) Si el proyecto de fraccionamiento presentado cuenta con los servicios de agua potable y energía eléctrica, solamente presentará una certificación de la entidad prestadora de los mismos, donde conste tal situación.

Cumplimentados los requisitos indicados en el apartado 2), del presente artículo, el Honorable Concejo Deliberante dará tratamiento de Ordenanza al Proyecto de Fraccionamiento presentado.

Artículo 3º. El diseño del Proyecto de urbanización o fraccionamiento deberá ajustarse en lo posible al Plan de Ordenamiento Territorial y a lo establecido en la Ordenanza N°301/97, en un todo de acuerdo a la situación de los caminos y calles existentes y facilitando el enlace racional de los mismos. Cuando por accidentes topográficos no exista la posibilidad de respetar la trama vial del entorno se admitirán calles con una conformación distinta.

Artículo 4º. Las medidas mínimas de frente y superficie de los lotes y ancho de calles se regirán por lo estipulado en la Ordenanza N°84. Será obligatorio dejar calles laterales de ancho mínimo de 15 metros a la vera de lagos, lagunas, ríos y arroyos de agua permanente y Rutas Nacionales y Provinciales. Para inmuebles situados sobre ribera de Lago Epuyén regirá lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N°61/90.

Artículo 5º. Las superficies que se cedan para vías públicas deberán transferirse gratuitamente a la Municipalidad. La apertura, el movimiento de suelos necesarios para dar a las calzadas las pendientes y perfiles proyectados y el enripiado inicial



YANINA ZÚNIGA
Secretaria Legislativo
Municipalidad de Epuyén

GUILLERMO MELIPIII
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén



REPUBLICA ARGENTINA
PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE EPUYEN
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Tel. 02945-499096 - FAX..02945-499040

en un ancho mínimo de 6 metros, correrán por cuenta del propietario, quedando solamente a cargo de la Municipalidad el mantenimiento de las mismas.

Artículo 6º. Todo fraccionamiento que se realice dentro del área urbana y sobre una superficie mayor de 10000m² deberá afectar como mínimo un 6% de la superficie total para Espacio de Reserva Fiscal.

Artículo 7º. Todo fraccionamiento que se realice dentro del área urbana-turística y sobre una superficie igual o mayor de 50000m² deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie total para Espacio de Reserva Fiscal.

Artículo 8º. En el caso que un inmueble se fraccione por etapas o parcialmente, siempre que el predio sea el mismo titular de dominio, y que el mismo exceda los 10000m² en área urbana y 50000m² en área urbana-turística deberá ceder igualmente el espacio a que hacen referencia los artículos 6º y 7º, según corresponda.

Artículo 9º. Se entenderá y computará como Espacios de Reserva Fiscal todas las superficies destinadas o dejadas para plazas públicas, canales de riego, bulevares y espacios dejados en las márgenes de los lagos, ríos y arroyos.

Artículo 10º. La Ordenanza de autorización del fraccionamiento del inmueble importará el traspaso al dominio público de las calles y espacios de Reserva Fiscal. En ningún caso el propietario podrá exigir compensación alguna.

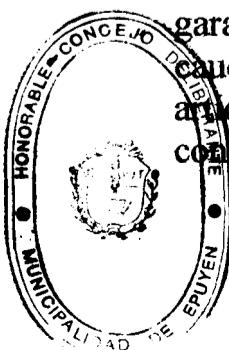
Artículo 11º. La cesión de Reservas Fiscales quedará perfeccionada con los actos administrativos de la aprobación de las correspondientes mensuras conforme a lo establecido en el art. 1810 del Código Civil, sin perjuicio de descargar dichas superficies en las respectivas actas de donación.

El destino de esta superficie podrá ser para: a)espacios verdes; b)equipamientos comunitarios con mejoramiento de la urbanización e infraestructura del sector. En todos los casos el Honorable Concejo Deliberante, en la aprobación de la Ordenanza del Fraccionamiento, consignará el destino que corresponda.

Artículo 12º. No se exigirá dejar Espacios de Reserva Fiscal en el porcentaje establecido cuando las subdivisiones proyectadas pertenezcan a lotes en los cuales se ha dado cumplimiento al requisito enunciado.

Artículo 13º. Será obligación del propietario del nuevo núcleo proveer el arbolado de calles, avenidas y bulevares y su cuidado durante un lapso de tres (3) años.

Artículo 14º. El convenio (modelo en Anexo I) mencionado en el Art. 2, apartado 2, inciso g, deberá consignar los servicios públicos a realizar por el propietario, garantías ofrecidas (hipotecaria, aval bancario, dinero en efectivo, seguro de caución, etc.), plazo de ejecución de los mismos (ajustados a lo dispuesto por el artículo 2º, apartado 2, inciso f), multa por incumplimiento, forma de rescisión del convenio y ejecución de la garantía.



YANIRA ZAFRA
Secretaria Legal Ativa
Municipalidad de Epuyen

GUILLERMO MELIPIL
RESIDENTE
Honorario del Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyen



REPUBLICA ARGENTINA
PROVINCIA DEL CHUBUT

MUNICIPALIDAD DE EPUYEN
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Tel. 02945-499096 FAX..02945-499040

Artículo 15º. Si las obras de infraestructura no se ejecutaran en el plazo previsto en el convenio suscripto, o no estuvieran totalmente terminadas, la Municipalidad podrá ejecutarlas a través del Organismo que corresponda haciendo efectiva la garantía en forma total o parcial, sin necesidad de interpelación judicial.

Artículo 16º. El Departamento Ejecutivo, podrá autorizar mediante Resolución, la prórroga en el plazo de ejecución de las obras previstas, siempre que las mismas sean debidamente justificadas ad referéndum del Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 17º. Con la presentación de los certificados finales de obra, el propietario podrá solicitar la devolución o cancelación de la garantía que hubiere constituido. Estos documentos serán remitidos a la Dirección de Catastro e Información Territorial a los fines de otorgar el alta definitiva a las parcelas resultantes del fraccionamiento.

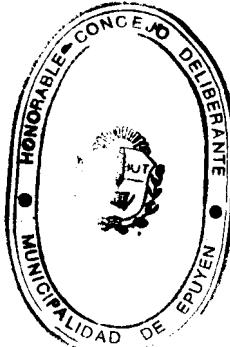
Artículo 18º. El propietario podrá comenzar con la venta de lotes cuando se hayan abierto las calles en la fracción o fracciones a venderse. Será responsable además de la propaganda que haga de los mismos dentro o fuera de la Provincia.

Artículo 19º. Sólo podrá ser utilizado en la propaganda para la venta de lotes el plano aprobado por el Concejo Deliberante, el que llevará el número de Ordenanza correspondiente.

Artículo 20º. Comuníquese, Regístrese, Cumplido, Archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EPUYEN A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL UNO.

YANINA ZÚÑIGA
Secretaria Legislativa
Municipalidad de Epuyen



GUILLERMO MELIPIL
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyen



REPUBLICA ARGENTINA
PROVINCIA DEL CHUBUT

MUNICIPALIDAD DE EPUYEN
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Tel. 02945-499096 FAX..02945-499040

ANEXO I - ORDENANZA NRO.:455/01.-
CONVENIO:

- - -Entre la Municipalidad de Epuyén, representada en este acto por el Intendente Municipal, Don *(el Intendente)*, por una parte, y por la otra por *(titular de loteo)*, conviene en celebrarse el presente convenio conforme lo dispone la Ordenanza nro. /01, sujeto a las siguientes cláusulas y estipulaciones:

ARTICULO PRIMERO: *(titular de loteo)*, asume en forma personal el cumplimiento de la realización de los siguientes servicios: *(descripción de los servicios que debe contar el loteo presentado)*, los que deberán ser realizados en todo de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Proyecto de Red de Energía Eléctrica, Red de Agua Potable, *(determinación de otro servicio, si el mismo debe realizarse)* debidamente aprobado y que constituye parte integrante del proyecto de loteo presentado ante ésta corporación para su aprobación definitiva.-

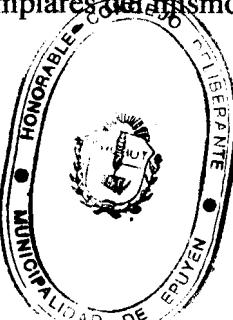
ARTÍCULO SEGUNDO: *(titular de loteo)*, la realización y finalización de los servicios descriptos en el artículo anterior, deberán ser cumplidos en el término de *(determinación del plazo)*, quedando acreditado el cumplimiento, mediante la presentación ante la Municipalidad de Epuyén, de los certificados de finalización de obra que acrediten el cumplimiento de las mismas.-

ARTÍCULO TERCERO: Como consecuencia de las obligaciones asumidas por *(titular del loteo)*, se establece como garantía la suma de *(establecer el importe el cual resulta suficiente para realizar los servicios)*, la cual se perfecciona mediante *(suscripción de documentos - constitución de hipoteca sobre lotes - seguro de causión - aval bancario, etc.)*. Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones asumidas por el titular de loteo, en tiempo y forma genera un interés punitorio a favor de la municipalidad del CERO COMA CINCO (0,5) por ciento diario, sobre el monto fijado, hasta tanto sea realizado el compromiso asumido.-

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el presente convenio en el plazo acordado, faculta a la Municipalidad de Epuyén, a tener por rescindido el presente convenio en cuanto se encuentra facultado para iniciar sin necesidad de intimación previa la ejecución de la garantía prestada. Asimismo, las partes acuerdan la vía del proceso ejecutivo para el cobro de los punitarios acordados y debidos hasta la fecha, en que los servicios comprometidos fueran realizados en su totalidad, no encontrándose obligada la municipalidad a otorgar el alta definitiva a las parcelas resultantes del fraccionamiento, hasta que no se cumpliera con la realización de los servicios.-

- - -En prueba de conformidad, en la Localidad de Epuyén, a los días del mes de del año , se firman dos ejemplares del mismo tenor y a un mismo efecto.-

YANINA ZÚÑIGA
Secretaria Legislativa
Municipalidad de Epuyén



GUILLERMO PIL
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén