

**NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR
“NUEVAS URBANIZACIONES”**



Municipalidad de San Jorge

ORDENANZA N°1810
JULIO DE 2010 / SAN JORGE / ARGENTINA

INDICE
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR
“NUEVAS URBANIZACIONES”

CAPITULO I
DEFINICIONES

Artículo 1º.- CONCEPTOS BÁSICOS

- 1.1. Urbanización
- 1.2. Subdivisión de suelo
- 1.3. Parcela o lote
- 1.4. Urbanizador

CAPITULO II
CONDICIONES GENERALES

Artículo 2º.- LOCALIZACIÓN

Artículo 3º.- ESTUDIOS Y PROYECTO

Artículo 4º.- MARCO REGULATORIO

- 4.1. Programa de Urbanización Básica General
- 4.2. Programa de Urbanización Especial Abierta
- 4.3. Programa de Urbanización de Interés Social

CAPITULO III
INDICADORES URBANÍSTICOS

Artículo 5º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES

- 5.1. Localización
- 5.2. Forma
- 5.3. Dimensiones

Artículo 6º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO PARA LAS URBANIZACIONES ESPECIALES ABIERTAS

- 6.1. Localización
- 6.2. Forma
- 6.3. Dimensiones

CAPITULO IV
INFRAESTRUCTURAS

Artículo 7º.- REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIOS PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES, EN PARCELAS MENORES A 2,5HA.

- 7.1. Forestación
- 7.2. Tratamiento de la red vial
- 7.3. Sistema de evacuación de las aguas pluviales
- 7.4. Sistema de desagües cloacales
- 7.5. Red de energía eléctrica
- 7.6. Alumbrado público
- 7.7. Provisión de agua domiciliaria
- 7.8. Suministro de Gas
- 7.9. Plazos de ejecución
- 7.10. Servicio de mantenimiento del espacio público

Artículo 8º.- REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIOS PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES, EN PARCELAS DE ENTRE 2,5 Y 5HA.

- 8.1. Forestación
- 8.2. Tratamiento de la red vial
- 8.3. Sistema de evacuación de las aguas pluviales
- 8.4. Sistema de desagües cloacales
- 8.5. Red de energía eléctrica
- 8.6. Alumbrado público
- 8.7. Provisión de agua domiciliaria
- 8.8. Suministro de Gas
- 8.9. Plazos de ejecución
- 8.10. Servicio de mantenimiento del espacio público

Artículo 9º.- REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIOS PARA LAS URBANIZACIONES ESPECIALES ABIERTAS.

- 9.1. Forestación
- 9.2. Tratamiento de la red vial.
- 9.3. Sistema de evacuación de las aguas pluviales
- 9.4. Sistema de desagües cloacales
- 9.5. Red de energía eléctrica
- 9.6. Alumbrado público
- 9.7. Provisión de agua domiciliaria
- 9.8. Suministro de Gas
- 9.9. Servicio de cableado telefónico y TV por cable
- 9.10. Plazos de ejecución
- 9.11. Servicio de recolección de residuos domiciliarios
- 9.12. Servicio de mantenimiento del espacio público

**CAPITULO V
ÁREAS A DONAR**

Artículo 10º.- NIVELES DE EXIGENCIAS DE LAS ÁREAS A DONAR PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES, EN PARCELAS MENORES A 2,5HA.

- 10.1. Área a donar al dominio público

Artículo 11º.- NIVELES DE EXIGENCIAS DE LAS ÁREAS A DONAR PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES, EN PARCELAS DE ENTRE 2,5 Y 5HA.

- 11.1. Área a donar al dominio público
- 11.2. Áreas destinadas a los trazados viales
- 11.3. Áreas con destino a espacio verde o equipamiento

Artículo 12º.- NIVELES DE EXIGENCIAS DE LAS ÁREAS A DONAR PARA LAS URBANIZACIONES ESPECIALES ABIERTAS

- 12.1. Área a donar al dominio público
- 12.2. Áreas destinadas a los trazados viales
- 12.3. Áreas con destino a espacio verde o equipamiento

**CAPITULO VI
PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN**

Artículo 13º.- TRÁMITE PARA LA OBTENCIÓN DE LA VISACIÓN PREVIA

- 13.1. Inicio del trámite
- 13.2. Carpeta de Anteproyecto
- 13.3. Visado por áreas

Artículo 14º.- TRÁMITE PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO

- 14.1. Presentación del Proyecto
- 14.2. Convenio Urbanístico

**CAPITULO VI
PUESTA EN MARCHA**

Artículo 15º.- DONACIÓN DE LAS ÁREAS AL DOMINIO PÚBLICO.

- 15.1. Trámite para la donación
- 15.2. Aprobación por el Honorable Concejo Municipal

Artículo 16º.- INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

- 16.1. Autorización
- 16.2. Plazos
- 16.3. Inspecciones
- 16.4. Final de Obra

**CAPITULO VII
PROHIBICIONES**

Artículo 17º.- Prohibiciones

Artículo 18º.- Tasa municipal

Artículo 19º.- Derogación

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR “NUEVAS URBANIZACIONES”

CAPITULO I DEFINICIONES

Artículo 1º.- CONCEPTOS BÁSICOS.

- 1.1. **Urbanización:** con el objetivo de asegurar condiciones mínimas de calidad urbana, será considerada urbanización toda habilitación de suelo al uso urbano, mediante su incorporación a áreas efectivamente urbanizadas o mediante operaciones que impliquen la extensión de la planta urbana. Serán requisitos la provisión de las infraestructuras y la donación a dominio público municipal de las áreas destinadas a completar los trazados y la donación de espacios de uso público.
Será considerado como urbanización a todo loteo, parcelamiento o todo fraccionamiento de tierra con el fin de ampliar el núcleo urbano existente, con extensión o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes o de uso público y los servicios e infraestructura correspondiente.
- 1.2. **Subdivisión de suelo:** todo fraccionamiento de tierra en suelo urbano o rural cuando no exista ampliación o alteración de la red vial oficial de carácter público existente, salvo para completar trazas existentes o materializar pasajes interiores o manzanas ya conformadas.
- 1.3. **Parcela o lote:** se denomina parcela, el bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote, fracción o unidad de propiedad horizontal, en un plano de mensura inscripto en el Organismo Catastral competente al tiempo de su registro.
- 1.4. **Urbanizador:** los términos urbanizador, operador, desarrollista, o empresa constructora, deberán entenderse en la presente ordenanza como propietario de la fracción objeto del trámite.

CAPITULO II CONDICIONES GENERALES

Artículo 2º.- LOCALIZACIÓN.

Su localización deberá resultar compatible con la trama urbana existente, pudiéndose localizar en zonas de borde y/o de potencial expansión, quedando supeditada su aprobación a que la misma no provoquen perjuicios a la trama urbana existente y/o prevista, ni interfiera con futuros ejes de crecimiento urbano, lo cual lo determinará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en cada pedido de autorización. Por este motivo, es que quedan prohibidas las urbanizaciones cerradas, cualquiera sea su denominación (Barrio Cerrado, Countries, Club de Campo, etc.)

Deberá preverse y demostrar su integración con el entorno urbano en materia de acceso vial, de servicios generales de infraestructura, según las exigencias de la presente normativa, pudiendo, las oficinas técnicas competentes requerir condiciones

suplementarias, incluso fuera del ámbito del emprendimiento, para garantizar niveles de calidad, cantidad o capacidad de los servicios existentes o deseables y la continuidad de la trama urbana y de las redes de servicios e infraestructura esenciales.

Artículo 3º.- ESTUDIOS Y PROYECTO.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios, los proyectos y las obras necesarias para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen para cada una de las modalidades de urbanización, en los artículos subsiguientes, como condición indispensable para la aprobación definitiva de la operación. También deberá ajustarse al pliego de bases generales de la Municipalidad.

Artículo 4º.- MARCO REGULATORIO.

Se fija un régimen diferencial para los distintos tipos de urbanización en función al destino y a la superficie total de la parcela a urbanizar.

Los siguientes programas alternativos precisan las condiciones generales a las que quedan sujetas las distintas modalidades de urbanización dentro del radio urbano de la ciudad.

4.1. Programa de Urbanización Básica General.

Se considerará Urbanización Básica General, a toda operación de urbanización, cuya parcela, objeto de la misma, sea inferior o igual a 5Ha., cuya ocupación y edificación sean diferidas. Comprende las operaciones de urbanización por división del suelo, (amanzanamiento con subdivisión), cuyos indicadores urbanísticos serán los que correspondan para el distrito en que se implante dicha urbanización, de acuerdo a las normas del POU (Plan de Ordenamiento Urbano).

Se podrán realizar en zonas con trazado oficial aprobado o en áreas sin trazado oficial, o trazado oficial incompleto.

4.2. Programa de Urbanización Especial Abierta.

Se considerará Urbanización Especial Abierta, a toda operación de urbanización, cuya parcela, objeto de la misma, sea superior a 5 Ha. e inferior a 25 Ha., cuya subdivisión de suelo y destino de uso sean determinados, las cuales podrán ser implementadas por Organismos Públicos, Privados o Mixtos.

El área del emprendimiento no deberá estar ubicada a una distancia máxima de trescientos (300) metros medidos desde avenidas o arterias pertenecientes al sistema vial. La accesibilidad vial, deberá contar con un camino conformado por suelo firme y alumbrado público en todo su trayecto.

Este programa será desarrollado mediante la presentación de un proyecto urbanístico (trazado, espacio público, infraestructuras, condiciones para la subdivisión, modalidad de gestión y ejecución necesaria para su implementación) de acuerdo a lo estipulado en la presente norma. Los indicadores urbanísticos para estas áreas podrán ser determinados por el urbanizador, consensuadamente con el Municipio, considerando como mínimos, los requeridos de la presente normativa.

4.3. Programa de Urbanización de Interés Social.

Operación de urbanización básica, declarada de interés social por la Municipalidad mediante Ordenanza que dictare el Honorable Concejo Municipal y que podrán ser

implementadas por organismos Municipales, Provinciales o Nacionales y/o entidades intermedias legalmente constituidas, que tengan como fin la solución del problema del hábitat y su equipamiento, a través de la concreción de proyectos para la construcción de viviendas sociales.

Este programa diferencia de los anteriores (urbanización básica general y urbanización especial abierta) en función del régimen de excepciones que se fijen en el marco de gestión del mismo. Dichas excepciones no alcanzarán a los anchos de calles y pasajes y su trazado vial deberá garantizar la continuidad de la trama urbana.

CAPITULO III INDICADORES URBANÍSTICOS

Artículo 5º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES.

5.1. Localización:

En todos los casos, los lotes deberán tener salidas a arterias vehiculares del trazado vial, no permitiéndose lotes con salida única a pasajes peatonales, ni lotes internos. Dichas arterias deberán ser prolongación de las arterias existentes, manteniendo el ancho de las mismas. En casos de requerir, por cuestiones de diseño, de la apertura de nuevas arterias, las mismas deberán tener un ancho mínimo de veinte (20) metros para avenidas y boulevares, catorce (14) metros para calles y doce (12) metros para pasajes. Los pasajes no deberán tener conexión directa con arterias de la red vial primaria, como avenidas y boulevares. Las calles sin salida deberán terminar en un cul de sac, el que deberá tener como mínimo treinta (30) metros de diámetro.

5.2. Forma:

El trazado de las parcelas quedará sujeto de las siguientes condiciones: Deben conformar un patrón homogéneo de subdivisión. En caso de parcelas en esquina, podrán admitirse lotes irregulares (lados desiguales), con no más de dos ángulos menores a 90°, en los que como mínimo pueda inscribirse en su interior, un círculo de superficie equivalente a la mínima, según la normativa del distrito al que pertenece.

5.3. Dimensiones:

Las dimensiones de los lotes quedarán sujetas al que estipule la Normativa del distrito al que pertenezca o al que se anexe.

Artículo 6º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO PARA LAS URBANIZACIONES ESPECIALES ABIERTAS.

6.1. Localización:

En todos los casos, los lotes deberán tener salidas a arterias vehiculares del trazado vial, no permitiéndose lotes con salida única a pasajes peatonales, ni lotes internos. En caso de que dichas arterias sean prolongación de las arterias existentes, deberán mantener el ancho de las mismas. En casos de requerir, por cuestiones de diseño, de la apertura de nuevas arterias, las mismas deberán tener un ancho mínimo de veinte

(20) metros para avenidas y boulevares, catorce (14) metros para calles y doce (12) metros para pasajes. Los pasajes no deberán tener conexión directa con arterias de la red vial primaria, como avenidas y boulevares. Las calles sin salida deberán terminar en un cul de sac, el que deberá tener como mínimo treinta (30) metros de diámetro.

6.2. Forma:

El trazado de las parcelas quedará sujeto de las siguientes condiciones: Deben conformar un patrón homogéneo de subdivisión. En caso de parcelas en esquina, podrán admitirse lotes irregulares (lados desiguales), con no más de dos ángulos menores a 90°, en los que como mínimo pueda inscribirse en su interior, un círculo de superficie equivalente a la mínima, de cuatrocientos cincuenta (450) m².

6.3. Dimensiones:

La superficie mínima de los lotes resultantes de las operaciones de urbanización será de cuatrocientos cincuenta (450) m², permitiéndose en los mismos los siguientes índices de ocupación total y del suelo:

- F.O.T. (factor de ocupación total) máximo: 0,60 (60%)
- F.O.S. (factor de ocupación del suelo) máximo: 0,40 (40%)

6.3.1. Lote o parcela frentista: los lotes frentistas resultantes de las operaciones de urbanización, deberán respetar la medida mínima de doce (12) metros, debiendo dejar los siguientes retiros de edificación:

- Retiro de edificación obligatorio de tres (3) metros a partir de la línea municipal, generando de esta manera, una franja de resguardo ambiental y paisajístico.
- Retiro de edificación obligatorio de dos (2) metros a partir de al menos uno de los ejes medianeros.

6.3.2. Lote en esquina: los lotes en esquina resultantes de las operaciones de urbanización, deberán respetar la medida mínima de doce (12) metros, debiendo dejar los siguientes retiros de edificación:

- Retiro de edificación obligatorio de tres (3) metros a partir de la línea municipal.
- Retiro de edificación obligatorio de dos (2) metros a partir de al menos uno de los ejes medianeros

CAPITULO IV INFRAESTRUCTURAS

Artículo 7º.- REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIOS PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES, EN PARCELAS MENORES A 2,5HA.

7.1. Forestación.

La Secretaría de Medio Ambiente a través del área técnica correspondiente determinará el tipo de especie a plantar, el tamaño, la cantidad y la ubicación de los mismos. La ejecución de la misma quedará a cargo del Estado (Municipio), mientras que el costo total de los árboles a plantar quedará a cargo del privado (urbanizador).

7.2. Tratamiento de la red vial.

Se deberá realizar un tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática con cierta calidad de terminación. La superficie de rodamiento estará constituida, mínimamente, por una capa de estabilizado granular con especificaciones según su jerarquía, establecidas a continuación:

7.2.1. Avenidas / Bulevares: deberán contar como mínimo de una mejora básica, de suelo-ripió, con cordón cuneta y bordes de contención, los que sumados tendrán doce (12) metros de ancho. Se define como borde de contención a la franja lateral a la calzada, construida con hormigón de cuarenta (40) centímetros de ancho y cuyo borde superior coincide con el nivel de suelo-ripió terminado.

7.2.2. Calles: el tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripió de cinco (5) metros de ancho, no debiendo superar el mismo, los ocho (8) metros.

7.2.3. Pasaje: el tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripió de cuatro (4) metros de ancho.

El proyecto del tratamiento de la red vial, estará a cargo del urbanizador. La ejecución del mismo se hará mediante una gestión mixta llevándose a cabo de la siguiente manera: los materiales estarán a cargo del privado (urbanizador), según especificaciones técnicas que para cada caso exija la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de San Jorge, mientras que el costo de la mano de obra, la cual será ejecutada por el Estado (Municipio), estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras Públicas.

7.3. Sistema de evacuación de las aguas pluviales.

La evacuación de los derrames pluviales se efectuará mediante el sistema de drenaje a cielo abierto, sin afectar predios vecinos. Será obligación del urbanizador realizar el estudio del sistema de evacuación de aguas pluviales, con asesoramiento del área técnica municipal correspondiente para tal caso. La realización del proyecto (legajo técnico indicando área de escurrimiento superficial, sentido de las pendientes de las calles, altimetría, ubicación de badenes) quedará a cargo del urbanizador y la construcción del sistema será realizada por el Estado (Municipio), cuyo costo total será abonado por el frentista al momento de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras Públicas.

7.4. Sistema de desagües cloacales.

El mismo se realizará mediante sistema dinámico, el urbanizador deberá proyectar la red de desagüe cloacal considerando la extensión de las redes colectoras existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge. La ejecución del mismo será realizada por el Estado (Municipio) y el costo total de la misma estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras Públicas.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen.

7.5. Red de energía eléctrica.

La autoridad competente en materia de provisión de energía eléctrica, dará la factibilidad de abastecimiento que será entregada para la evaluación del proyecto. Las obras necesarias para la provisión y abastecimiento, estarán a cargo del urbanizador y tendrán la previsión suficiente para el adecuado funcionamiento en su totalidad.

La instalación será obligatoria, debiendo el urbanizador asumir a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios, conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije la empresa proveedora del servicio.

7.6. Alumbrado público.

La instalación de la red de alumbrado público se proyectará conforme a las especificaciones técnicas y condiciones que fije la empresa proveedora de energía eléctrica, siendo la misma la que determine, el proyecto de alumbrado público requerido para el sector. El costo total de la misma como así también la ejecución de la obra quedara a cargo del privado (urbanizador).

7.7. Provisión de agua domiciliaria.

El urbanizador deberá proyectar la red de provisión de agua domiciliaria considerando la extensión de las redes existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge.

La ejecución del mismo será realizada por el Estado (Municipio) y el costo total de la misma estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen.

En tanto que el Estado (Municipio), no esté en condiciones de abastecer el área a urbanizar, se recomienda la realización de pozos individuales por cada parcela, para la extracción de agua. El mismo deberá realizarse dentro de los límites de cada una de las parcelas.

7.8. Suministro de Gas.

Será requisito obligatorio la provisión y/o extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad de la Empresa que preste el servicio. Para esto, el urbanizador deberá presentar un esquema de la distribución de la red de gas, ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la cual gestionará ante la empresa prestadora del servicio, la factibilidad y el proyecto para la extensión de la red. Una vez obtenido el proyecto, la ejecución será realizada por el Estado (Municipio) y el costo total de la misma estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras Públicas.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen.

7.9. Plazos de ejecución.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, fijará las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos y modos de ejecución para cada emprendimiento.

7.10. Servicio de mantenimiento del espacio público.

Quedará a cargo de la Municipalidad de San Jorge el mantenimiento de calzadas, desagües pluviales y de los servicios públicos básicos como recolección de residuos, arbolado público, alumbrado, espacios verdes públicos.

Artículo 8º.- REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIOS PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES, EN PARCELAS DE ENTRE 2,5 Y 5HA.

8.1. Forestación.

La Secretaría de Medio Ambiente a través del área técnica correspondiente determinará el tipo de especie a plantar, el tamaño, la cantidad y la ubicación de los mismos. La ejecución de la misma quedará a cargo del Estado (Municipio), mientras que el costo total de los árboles a plantar quedará a cargo del privado (urbanizador).

8.2. Tratamiento de la red vial.

Se deberá realizar un tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática con cierta calidad de terminación. La superficie de rodamiento estará constituida, mínimamente, por una capa de estabilizado granular con especificaciones según su jerarquía, establecidas a continuación:

8.2.1. Avenidas / Bulevares: deberán contar como mínimo de una mejora básica, de suelo-ripió, con cordón cuneta y bordes de contención, los que sumados tendrán doce (12) metros de ancho. Se define como borde de contención a la franja lateral a la calzada, construida con hormigón de cuarenta (40) centímetros de ancho y cuyo borde superior coincide con el nivel de suelo-ripió terminado.

8.2.2. Calles: el tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripió de cinco (5) metros de ancho, no debiendo superar el mismo, los ocho (8) metros.

8.2.3. Pasaje: el tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripió de cuatro (4) metros de ancho.

El proyecto del tratamiento de la red vial, estará a cargo del urbanizador. La ejecución del mismo se hará mediante una gestión mixta llevándose a cabo de la siguiente manera: los materiales estarán a cargo del privado (urbanizador), según especificaciones técnicas que para cada caso exija la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de San Jorge, mientras que el costo de la mano de obra, la cual será ejecutada por el Estado (Municipio), estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra. Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras Públicas.

8.3. Sistema de evacuación de las aguas pluviales.

La evacuación de los derrames pluviales se efectuará mediante el sistema de drenaje a cielo abierto, sin afectar predios vecinos. Será obligación del urbanizador realizar el estudio del sistema de evacuación de aguas pluviales, con asesoramiento del área técnica municipal correspondiente para tal caso. La realización del proyecto (legajo técnico indicando área de escurrimiento superficial, sentido de las pendientes de las calles, altimetría, ubicación de badenes) quedará a cargo del urbanizador y la construcción del sistema será realizada por el Estado (Municipio), cuyo costo será abonado por el frentista al momento de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

8.4. Sistema de desagües cloacales.

El mismo se realizará mediante sistema dinámico, el urbanizador deberá proyectar la red de desagüe cloacal considerando la extensión de las redes colectoras existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge. La ejecución del mismo se hará mediante una gestión mixta llevándose a cabo de la siguiente manera: los materiales estarán a cargo del privado (urbanizador), según especificaciones técnicas que para cada caso exija la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de San Jorge, mientras que el costo de la mano de obra, la cual será ejecutada por el Estado (Municipio), estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen.

8.5. Red de energía eléctrica.

La autoridad competente en materia de provisión de energía eléctrica, dará la factibilidad de abastecimiento que será entregada para la evaluación del proyecto. Las obras necesarias para la provisión y abastecimiento, estarán a cargo del urbanizador y tendrán la previsión suficiente para el adecuado funcionamiento en su totalidad.

La instalación será obligatoria, debiendo el urbanizador asumir a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios, conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije la empresa proveedora del servicio.

8.6. Alumbrado público.

La instalación de la red de alumbrado público se proyectará conforme a las especificaciones técnicas y condiciones que fije la empresa proveedora de energía eléctrica, siendo la misma la que determine, el proyecto de alumbrado público requerido para el sector. El costo total de la misma como así también la ejecución de la obra quedara a cargo del privado (urbanizador).

8.7. Provisión de agua domiciliaria.

El urbanizador deberá proyectar la red de provisión de agua domiciliaria considerando la extensión de las redes existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge.

La ejecución del mismo se hará mediante una gestión mixta llevándose a cabo de la siguiente manera: los materiales estarán a cargo del privado (urbanizador), según especificaciones técnicas que para cada caso exija la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de San Jorge, mientras que el costo de la mano de obra, la cual será ejecutada por el Estado (Municipio), estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen.

En tanto que el Estado (Municipio), no esté en condiciones de abastecer el área a urbanizar, se recomienda la realización de pozos individuales por cada parcela, para la extracción de agua. El mismo deberá realizarse dentro de los límites de cada una de las parcelas.

8.8. Suministro de Gas.

Será requisito obligatorio la provisión y/o extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad de la Empresa que preste el servicio. Para esto, el urbanizador deberá presentar un esquema de la distribución de la red de gas, ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la cual gestionará ante la empresa prestadora del servicio, la factibilidad y el proyecto para la extensión de la red. Una vez obtenido el proyecto, la ejecución del mismo se hará mediante una gestión mixta llevándose a cabo de la siguiente manera: los materiales estarán a cargo del privado (urbanizador), según especificaciones técnicas que para cada caso exija la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de San Jorge, mientras que el costo de la mano de obra, la cual será ejecutada por el Estado (Municipio), estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen.

8.9. Plazos de ejecución.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, fijará las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos y modos de ejecución para cada emprendimiento.

8.10. Servicio de mantenimiento del espacio público.

Quedará a cargo de la Municipalidad de San Jorge el mantenimiento de calzadas, desagües pluviales y de los servicios públicos básicos como recolección de residuos, arbolado público, alumbrado, espacios verdes públicos.

Artículo 9º.- REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIOS PARA LAS URBANIZACIONES ESPECIALES ABIERTAS.

9.1. Forestación.

La Secretaría de Medio Ambiente a través del área técnica correspondiente determinará el tipo de especie a plantar, el tamaño, la cantidad y la ubicación de los

mismos. Tanto la ejecución, como el costo total de los árboles, quedarán a cargo del privado (urbanizador).

El urbanizador deberá proveer el arbolado a todas las áreas a donar, con destino a espacio público (calles, caminos, pasajes, espacios libres públicos o espacios de reserva).

Deberán forestarse los sistemas de acceso, aún cuando no formen parte de la urbanización.

9.2. Tratamiento de la red vial.

Se deberá realizar un tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática con cierta calidad de terminación. La superficie de rodamiento estará constituida, mínimamente, por una capa de estabilizado granular con especificaciones según su jerarquía, establecidas a continuación:

9.2.1. Avenidas / Bulevares: deberán contar como mínimo de una mejora básica, de suelo-ripio, con cordón cuneta y bordes de contención, los que sumados tendrán doce (12) metros de ancho. Se define como borde de contención a la franja lateral a la calzada, construida con hormigón de cuarenta (40) centímetros de ancho y cuyo borde superior coincide con el nivel de suelo-ripio terminado.

9.2.2. Calles: el tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripio de cinco (5) metros de ancho, no debiendo superar el mismo, los ocho (8) metros de ancho.

9.2.3. Pasaje: el tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripio de cuatro (4) metros de ancho.

La ejecución quedará a cargo del privado (urbanizador), teniendo en cuenta que, para la elaboración del suelo, deberá cumplimentar las especificaciones constructivas que para cada caso exija la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge, debidamente adaptadas a las características del suelo del lugar y de las jerarquías viales.

9.3. Sistema de evacuación de las aguas pluviales.

La evacuación de los derrames pluviales se efectuará mediante el sistema de drenaje a cielo abierto, sin afectar predios vecinos. Será obligación del urbanizador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial de las aguas pluviales.

A tal efecto se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, ubicación de badenes.

9.4. Sistema de desagües cloacales.

El mismo se realizará mediante sistema dinámico, el urbanizador deberá proyectar la red de desagüe cloacal considerando la extensión de las redes colectoras existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge. La ejecución del mismo se hará mediante una gestión mixta llevándose a cabo de la siguiente manera: los materiales estarán a cargo del privado (urbanizador), según especificaciones técnicas que para cada caso exija la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge, mientras que el costo de la mano

de obra, la cual será ejecutada por el Estado (Municipio), estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras serán dispuestos por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen.

Si el Estado (Municipio) no estuviera en condiciones de brindar el servicio en el área a urbanizar, se deberá, en cada una de las parcelas, contar con una planta de tratamiento de residuos cloacales, previo pasaje por cámara séptica. La planta se ubicará como mínimo a diez (10) metros del pozo de captación de agua, de existir el mismo. De adoptarse este sistema, para la aprobación final de la operación, se deberá presentar la ficha técnica de la planta adoptada, la cual deberá contener la forma, materialización y descripción del funcionamiento de la misma.

Queda totalmente prohibido para cualquier tipo de nueva urbanización el desagüe a pozo absorbente tradicional (pozo negro) permanente o provisorio.

9.5. Red de energía eléctrica.

La autoridad competente en materia de provisión de energía eléctrica, dará la factibilidad de abastecimiento que será entregada para la evaluación del proyecto. Las obras necesarias para la provisión y abastecimiento, estarán a cargo del urbanizador y tendrán la previsión suficiente para el adecuado funcionamiento en su totalidad.

La instalación será obligatoria, debiendo el urbanizador asumir a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios, conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije la empresa proveedora del servicio.

9.6. Alumbrado público.

La instalación de la red de alumbrado público se proyectará conforme a las especificaciones técnicas y condiciones que fije la empresa proveedora de energía eléctrica, siendo la misma la que determine, el proyecto de alumbrado público requerido para el sector, pudiendo el urbanizador incorporar artefactos ornamentales de iluminación, si forma parte éste del proyecto urbanístico.

La ejecución y el costo total de los materiales quedarán a cargo del privado (urbanizador).

9.7. Provisión de agua domiciliaria.

El urbanizador deberá proyectar la red de provisión de agua domiciliaria considerando la extensión de las redes existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge.

La ejecución del mismo se hará mediante una gestión mixta llevándose a cabo de la siguiente manera: los materiales estarán a cargo del privado (urbanizador), según especificaciones técnicas que para cada caso exija la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge, mientras que el costo de la mano de obra, la cual será ejecutada por el Estado (Municipio), estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras serán dispuestos por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen.

En tanto que el Estado (Municipio), no esté en condiciones de abastecer el área a urbanizar, se recomienda la realización de pozos individuales por cada parcela, para la extracción de agua. El mismo deberá realizarse dentro de los límites de cada una de las parcelas.

9.8. Suministro de Gas.

Será requisito obligatorio la provisión y/o extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad de la Empresa que preste el servicio. Para esto, el urbanizador deberá presentar un esquema de la distribución de la red de gas, ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la cual gestionará ante la empresa prestadora del servicio, la factibilidad y el proyecto para la extensión de la red. Una vez obtenido el proyecto, la ejecución del mismo se hará mediante una gestión mixta llevándose a cabo de la siguiente manera: los materiales estarán a cargo del privado (urbanizador), según especificaciones técnicas requeridas por la empresa prestadora del servicio, mientras que el costo de la mano de obra, la cual será ejecutada por el Estado (Municipio), estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que el Estado (Municipio), esté en condiciones de comenzar la obra.

Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios y los proyectos necesarios para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen.

9.9. Servicio de cableado telefónico y TV por cable.

En toda nueva urbanización el privado (urbanizador) deberá coordinar, con la empresa prestataria del servicio, la modalidad en que se realizará el cableado del mismo, considerando la ubicación de conductos pasacables en el caso de que la instalación sea subterránea. El privado (urbanizador) deberá presentar ante el Estado (Municipio) el proyecto de cableado telefónico y TV por cable con las especificaciones técnicas correspondientes.

9.10. Plazos de ejecución.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, fijará las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos y modos de ejecución para cada emprendimiento.

9.11. Servicio de recolección de residuos domiciliarios.

Con la finalidad de la preservación y cuidado del medio ambiente, los cestos de residuos deberán adecuarse a los modelos y medidas que determine la Secretaría de Medio Ambiente para cada proyecto en particular, la cual dispondrá los horarios permitidos para el depósito de residuos en los cestos. El costo total de los mismos, estarán a cargo del urbanizador, mientras que el mantenimiento quedará a cargo del Estado (Municipio).

9.12. Servicio de mantenimiento del espacio público.

Quedará a cargo de la Municipalidad de San Jorge el mantenimiento de calzadas, desagües pluviales y de los servicios públicos básicos como recolección de residuos, arbolado público, alumbrado, espacios verdes públicos.

CAPITULO V ÁREAS A DONAR

Artículo 10º.- NIVELES DE EXIGENCIAS DE LAS ÁREAS A DONAR PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES, EN PARCELAS MENORES A 2,5HA.

10.1. Área a donar al dominio público:

Se donará la totalidad de las avenidas/bulevares, calles y pasajes que pertenezcan a la urbanización, que se integren o no al trazado oficial. Para la materialización de los trazados el urbanizador deberá amojonar la traza de la totalidad de las arterias comprendidas en el proyecto urbanístico y/o de urbanización aprobada, respetando las instrucciones y especificaciones que estipule la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 11º.- NIVELES DE EXIGENCIAS DE LAS ÁREAS A DONAR PARA LAS URBANIZACIONES BÁSICAS GENERALES, EN PARCELAS DE ENTRE 2,5 Y 5HA.

11.1. Área a donar al dominio público:

El total del área a donar para este fin, deberá ser de un 35% como mínimo, del total de la parcela afectada a la operatoria. En este porcentaje deberán estar incluidos, las áreas destinadas al trazado vial, como así también aquellas con destino para equipamiento y/o espacio verde.

11.2. Áreas destinadas a los trazados viales:

Se donará la totalidad de las avenidas/bulevares, calles y pasajes que pertenezcan a la urbanización, que se integren o no al trazado oficial. Para la materialización de los trazados el urbanizador deberá amojonar la totalidad de las arterias comprendidas en el proyecto urbanístico y/o de urbanización aprobada, respetando las instrucciones y especificaciones que estipule la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

11.3. Áreas con destino a espacio verde o equipamiento:

Estas áreas pueden estar localizadas dentro de la parcela objeto de la operatoria o fuera de ella, dentro de un radio, no mayor a doscientos (200) metros de cualquiera de los límites de la misma. La superficie a donar, deberá integrar una única parcela, debiéndose entregar la misma amojonada, nivelada y libre de construcción alguna. Dicha área será consensuada entre el privado (urbanizador) y el Municipio, considerando su ubicación en un sector que beneficie el interés de la comunidad.

Artículo 12º.- NIVELES DE EXIGENCIAS DE LAS ÁREAS A DONAR PARA LAS URBANIZACIONES ESPECIALES ABIERTAS.

12.1. Área a donar al dominio público:

El total del área a donar para este fin, deberá ser de un 30% como mínimo, del total de la parcela afectada a la operatoria. En este porcentaje deberán estar incluidos, las áreas destinadas al trazado vial, como así también aquellas con destino para equipamiento y/o espacio verde. Para el cálculo de este último, se debe tener en cuenta que no podrá tener una superficie menor al 5% de la parcela original.

12.2. Áreas destinadas a los trazados viales:

Se donará la totalidad de las avenidas/bulevares, calles y pasajes que pertenezcan a la urbanización, que se integren o no al trazado oficial. Para la materialización de los

trazados el urbanizador deberá amojonar, abovedar y nivelar la traza de la totalidad de las arterias comprendidas en el proyecto urbanístico y/o de urbanización aprobada, respetando las instrucciones y especificaciones que estipule la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

12.3. Áreas con destino a espacio verde o equipamiento:

Estas áreas pueden estar localizadas dentro de la parcela objeto de la operatoria o fuera de ella, dentro de un radio, no mayor a doscientos (200) metros de cualquiera de los límites de la misma. La superficie a donar, deberá integrar una única parcela o dos como máximo, debiéndose entregar las mismas amojonadas, niveladas y libres de construcción alguna. Estas áreas serán consensuadas entre los urbanizadores y el Municipio, considerando su ubicación en un sector que beneficie el interés de la comunidad.

Será condición obligatoria la forestación de los espacios verdes, cuyas especies, tamaño, cantidad y distribución serán las que determine la Secretaría de Medio Ambiente de la Municipalidad.

CAPITULO VI PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN

Artículo 13º.- TRÁMITE PARA LA OBTENCIÓN DE LA VISACIÓN PREVIA.

13.1. Inicio del trámite.

Solicitar por escrito la correspondiente certificación de factibilidad, iniciando expediente por mesa de entrada. La presentación de la documentación será efectuada por el Urbanizador y se enmarcará dentro de la reglamentación propuesta por la presente Normativa Urbanística Particular “Nuevas Urbanizaciones”.

13.1.1. Acreditar la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.

13.1.2. A la solicitud antedicha, deberá agregarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y límites del inmueble a afectar por la nueva urbanización, así como toda otra característica particular que presente el inmueble y constancia de libre deuda municipal.

13.2. Carpeta de Anteproyecto.

- A. Plano del área en el cual el inmueble estuviere ubicado
- B. Anteproyecto del diseño de la nueva urbanización que pretende realizar:
 - Croquis de ubicación en el entorno, mínimo un radio aproximado de 500 metros a partir del perímetro del inmueble afectado.
 - Croquis del plano de subdivisión donde se indiquen las medidas y superficies de todas las parcelas, espacios verdes, calles, balances de superficies por parciales “por destinos” y total indicando las fracciones a donar a la Municipalidad conforme a los requisitos de la presente normativa.
- C. Memoria descriptiva del anteproyecto urbanístico, inserción en el entorno, conectividad vial, morfología del espacio u otro aspecto de interés por parte del profesional a cargo del anteproyecto, que fundamente la propuesta y

colabore en la evaluación a realizar por parte de las áreas técnicas municipales.

- D. Planimetría general del sector, con cotas de niveles y curvas de niveles que permitan la interpretación de la topografía del terreno, ubicando cualquier condicionante natural, si lo hubiese (cañadones, bajos, canales, otros.). Esta planimetría deberá estar planteada, tomando como punto de referencia el nivel de inicio (0) de la ciudad, ubicado éste en la ex estación del ferrocarril frente al Bv. 25 de Mayo.
- E. Anteproyecto de la traza de redes de infraestructura (agua corriente, desagües cloacales, red de energía eléctrica, gas), indicando ubicación de arbolado, y su compatibilización con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que resulte significativo.
- F. Nota que acredite la factibilidad de la provisión de energía eléctrica.

Toda documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto.

13.3. Visado por áreas.

El expediente será remitido a las distintas áreas técnicas municipales con incumbencia en los temas vinculados, para que efectúe el control del cumplimiento de las exigencias establecidas, la propuesta urbanística, la calidad de la documentación técnica presentada y en general, todo lo concerniente a los aspectos técnicos, legales de la propuesta de subdivisión, visando las distintas partes del anteproyecto presentado. Las firmas, sobre la documentación original, de las áreas técnicas municipales de incumbencia, certificarán el visado.

Con todo lo actuado en el expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, se aprobará el anteproyecto con las condiciones y exigencias que corresponden realizar, quedando sujeto a todas las disposiciones de esta normativa.

Una vez cumplimentado los requisitos precedentes, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos o quien la reemplace en su futuro, otorgará la visación previa.

Artículo 14º.- TRÁMITE PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO.

14.1. Presentación del Proyecto.

Notificada la visación previa, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días, a partir de la fecha de la misma y previo al inicio de las obras, el urbanizador deberá presentar la totalidad de los planos y documentos que conforman la carpeta de proyecto de la urbanización (legajo técnico) y el plan de trabajo definitivo de aquellas obras de infraestructura que estén totalmente a cargo del urbanizador. Antes del vencimiento del plazo mencionado, el urbanizador podrá solicitar una prórroga por igual término.

En todos los casos, los planos y demás documentación del proyecto de la urbanización, deberá responder al diseño visado y aprobado por la Municipalidad de San Jorge, no pudiendo variarse el mismo sin la autorización de las Secretarías a cargo.

14.2. Convenio Urbanístico.

Junto a la aprobación del proyecto de la nueva urbanización, el responsable de la urbanización firmará un convenio urbanístico en el cual se compromete a cumplir con los requisitos y condiciones específicas establecidas para el proyecto como indicadores urbanísticos, obras de infraestructuras, mantenimiento del predio en la etapa que correspondiese, enajenación de lotes una vez aprobado el emprendimiento,

tipo de figura legal a formar quedando anexada al convenio. Dicho convenio urbanístico será elaborado por el Poder Ejecutivo consensuado con el privado (urbanizador), y deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Municipal de la ciudad de San Jorge.

CAPITULO VI PUESTA EN MARCHA

Artículo 15º.- DONACIÓN DE LAS ÁREAS AL DOMINIO PÚBLICO.

15.1. Trámite para la donación.

Una vez aprobado el proyecto, el urbanizador deberá realizar la donación de las superficies destinadas a dominio público, según lo dispuesto en la presente normativa.

15.2. Aprobación por el honorable concejo Municipal.

Para todas las urbanizaciones que impliquen donación de calles y/o espacios públicos, la aprobación pertinente será concedida por el Honorable Concejo Municipal una vez cumplimentados todos los requisitos.

Artículo 16º.- INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

16.1. Autorización.

Una vez cumplimentados los pasos establecidos en los incisos 14.2., 15.1,15.2 y luego de aprobado el proyecto por parte de las distintas áreas técnicas Municipales y las Secretarías que corresponda, el propietario quedará autorizado para comenzar las obras que estén a cargo del urbanizador.

16.2. Plazos.

En el caso que las obras que están a cargo del urbanizador no se iniciaran dentro del plazo de veinticuatro (24) meses, o iniciadas en este término no fueren terminadas en el plazo comprometido, se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente o revalidarse ante los organismos municipales competentes, toda la tramitación exigida por la presente normativa.

16.3. Inspecciones.

Iniciada la ejecución de las obras que están a cargo del urbanizador, de acuerdo al plan de trabajo presentado, se realizarán las inspecciones necesarias estando a cargo de las mismas, el personal habilitado de la Municipalidad, reparticiones y concesionarios, según correspondan en cada caso. Estos llevarán también el control del plazo de ejecución, e informarán cualquier irregularidad realizando las notificaciones y sanciones que legalmente procedan.

16.4. Final de Obra.

Los responsables de las distintas reparticiones expedirán a la finalización de los trabajos los Certificados de Finales de Obra.

CAPITULO VII PROHIBICIONES

Artículo 17º.- Prohibiciones

No podrá comprometerse la venta, lote o fracción alguna de la urbanización, hasta tanto no se haya promulgado la Ordenanza de Aceptación de Donación de los Espacios Públicos correspondientes (fracción destinada a “espacios verdes y/o de uso común”, “calles y/o caminos públicos”, u otros), y hasta tanto no se haya cumplimentado los trámites técnicos legales de la subdivisión y todos aquellos aspectos administrativos y económicos derivados.

Artículo 18º.- Tasa municipal

Las urbanizaciones especiales abiertas creadas a partir de la presente normativa, una vez autorizados y registrados las respectivas parcelas de la nueva urbanización abonarán una tasa Municipal en una categoría especial que será determinada por el Municipio.

Artículo 19º.- Derogación.

Deróguese todas las Ordenanzas, Decretos, resoluciones y toda norma que se contraponga a lo establecido en la presente Normativa.

En cualquier caso prevalecerán las previsiones de esta normativa cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia y que afecte sus alcances. Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades privadas o del Estado, ya sea provincial, municipal o nacional. Todo propietario, usuario, profesional o empresa conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.