

PROYECTO DE ORDENANZA

Procedimiento unificado para la aprobación de Proyectos de nueva urbanización en las localidades del Área metropolitana del valle de Lerma

VISTO

La existencia de un proceso de urbanización acelerado en las localidades del Area Metropolitana del Valle de Lerma.

La identificación de casos que registran incumplimientos a normativas en vigencia, o falta de ejecución de obras de infraestructura que luego recae en solicitudes y reclamos a los gobiernos municipales.

La necesidad de ordenar la localización de dichos emprendimientos en función de un crecimiento ordenado de los municipios y en un aprovechamiento racional de las infraestructuras y equipamientos instalado.

La conveniencia de unificar el procedimiento para la aprobación de proyectos de nueva urbanización en las localidades que integran el Área Metropolitana Valle de Lerma de la Provincia de Salta;

CONSIDERANDO

Los avances registrados en los planes de ordenamiento urbano en cada localidad y el proceso de planificación metropolitana, que intenta coordinar y articular estos temas.

Que las autoridades de los Municipios que integran el Área Metropolitana Valle de Lerma, en ámbito del Comité Metropolitano de Ordenamiento Territorial, acordaron criterios para unificar el procedimiento y los requisitos a exigir a los propietarios y/o desarrolladores para la aprobación de proyectos de nueva urbanización a ejecutar en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones territoriales.

Que conforme a ello es necesario que cada uno de los Municipios involucrados apruebe la normativa urbanística pertinente que permita la sistematización de los pasos a seguir para la aprobación de proyectos de nueva urbanización.

Que medidas como la propuesta se encuadran dentro de las facultades contempladas en la ... (Los Municipios de Cerrillos, Salta y Rosario de Lerma citarán su Carta Orgánica y los otros la Ley Provincial N° 1.349, Orgánica de Municipalidades)

Por ello,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ...

ORDENA:

ARTÍCULO 1°: Aprobar el Manual de Procedimiento para la aprobación de proyectos de nueva urbanización en las localidades que integran el Área Metropolitana Valle de Lerma contenido en el Anexo I que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTICULO 2°: De forma.

ANEXO I

MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE NUEVA URBANIZACIÓN EN LAS LOCALIDADES DEL ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE LERMA

La solicitud de aprobación de un proyecto de nueva urbanización se inicia en la Municipalidad correspondientes y culmina en la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta. El trámite de solicitud contempla el cumplimiento de los siguientes seis pasos:

- **PASO 1:** Solicitud de **Certificado de Uso conforme**
- **PASO 2:** Solicitud de **Certificado de pre-factibilidad del proyecto de urbanización**
- **PASO 3:** Solicitud de **Certificado de aptitud técnica** del proyecto de urbanización
- **PASO 4:** Solicitud de **Permiso para el inicio de obras** de urbanización y **Licencia de Comercialización**.
- **PASO 5:** Solicitud **Certificados de final de obras**
- **PASO 6:** Solicitud de **Matrícula** para cada parcela de la urbanización.

1. SOLICITUD DE “CERTIFICADO DE USO CONFORME”

Para el inicio de la gestión de un proyecto de urbanización, el propietario del predio o el desarrollador del emprendimiento, deberá consultar por la situación normativa del predio y la posibilidad de urbanizar en dicho sitio. Lo realizará mediante nota dirigida al Intendente Municipal, firmada por el propietario o su representante legal. La nota de solicitud deberá estar acompañada por:

- a) Croquis de ubicación del sitio propuesto para el desarrollo del proyecto con indicación de
 - datos catastrales del predio
 - dimensiones del predio
 - identificación de terrenos linderos al predio a urbanizar
 - rutas y/o caminos que vinculan al predio a urbanizar con el área urbanizada y/o urbanización más próxima
- b) Documentación que acredite la titularidad del dominio del inmueble. En caso que el titular del inmueble no sea el urbanizador, deberá presentar la documentación que acredite la vinculación del propietario con el urbanizador.

1.1 CERTIFICADO MUNICIPAL DE USO CONFORME

1.1.1 La autoridad competente emitirá un Certificado Municipal de Uso Conforme que acredite que el predio propuesto para urbanizar se encuentra ubicado en un área en la cual, de acuerdo con lo dispuesto por las normas urbanísticas vigentes en la ciudad, es factible desarrollar un proyecto de nueva urbanización.

1.1.2 El Certificado Municipal de Uso Conforme se otorgará teniendo en cuenta la clasificación del suelo en área urbana, área suburbana, área subrural y área rural y la zonificación de usos admitidos.

1.1.3 En el Certificado otorgado se hará mención a todo tipo de restricción de uso (total o parcial) que pudiera corresponder al predio en cuestión.

1.1.4 El otorgamiento del mencionado certificado no generará a favor del solicitante derecho alguno ni autorización de ningún tipo ni lo habilita para iniciar trabajos en el predio a

urbanizar, quedando todo tipo de intervención sujeta a la aprobación de la documentación que se exige en la presente Ordenanza.

1.1.5 El Certificado Municipal de Uso Conforme deberá incluir obligatoriamente una leyenda que diga: “El presente certificado municipal no implica la aprobación de ningún proyecto de nueva urbanización ni autoriza al inicio de ningún tipo de obras en el predio como así tampoco autorización alguna para proceder a su comercialización.”

1.1.6 El Certificado Municipal de Uso Conforme tendrá vigencia por un año a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido ese plazo, para solicitar la pre-factibilidad del proyecto de urbanización se deberá solicitar un nuevo Certificado Municipal de Uso Conforme.

1.2 DENEGACIÓN

La autoridad municipal podrá denegar la conformidad de uso si la zona donde se encuentra localizado el predio a urbanizar no está afectada al destino solicitado.

2. SOLICITUD DEL CERTIFICADO DE PRE-FACTIBILIDAD DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Una vez obtenido el Certificado Municipal de Uso Conforme, el propietario y/o urbanizador estará en condiciones de presentar ante la autoridad municipal el anteproyecto de urbanización a los fines del otorgamiento de la pre-factibilidad,

2.1. SOLICITUD DE PRE-FACTIBILIDAD DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN

2.1.1 NOTA Y SELLADO

El propietario o urbanizador deberá presentar por Mesa de Entradas de la Municipalidad, previo pago de los sellados correspondientes, una nota dirigida al Intendente Municipal, firmada por el propietario o sus representantes legales, acompañada de la siguiente documentación técnica:

2.1.2 DOCUMENTACIÓN

La documentación que acompaña la solicitud de pre-factibilidad del proyecto de urbanización consiste en:

- Esquemas y planos del anteproyecto de urbanización (en las escalas solicitadas por la Dirección General de Inmuebles)
- Memoria descriptiva
- Certificados
- Compromisos asumidos por el propietario o urbanizador
- Estudio de impacto ambiental y social

2.1.2.1. ESQUEMAS Y PLANOS DEL ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACIÓN

Los esquemas y planos a presentar son:

- Carátula con el nombre del propietario y nomenclatura catastral del predio a urbanizar.
- Número de inscripción del título de propiedad en el Departamento Jurídico de la Dirección General de Inmuebles.
- Firma del profesional interviniente y del propietario, cuya firma deberá ser autenticada por escribano público o puesta ante el Secretario de la Dirección General de Inmuebles, previa acreditación de su identidad.
- Esquema de ubicación del predio a urbanizar en el núcleo urbano o distancia al más próximo.
- Esquema indicando orientación, perímetro del predio, anchos de caminos y calles de acceso, fraccionamientos colindantes y/o próximos, trazados ferroviarios.
- Plano con curvas de nivel, con equidistancia vertical de un metro entre curva y curva, y espejos y/o cursos de agua ubicados en el interior y/o en los bordes del predio a urbanizar.

- Plano con indicación de dimensiones perimetrales, lineales, angulares y de superficie del pedio a urbanizar; dimensiones perimetrales, lineales y angulares de las manzanas resultantes de la subdivisión; ancho de las vías públicas y áreas de reserva para uso público de acuerdo con lo indicado en 3.1.2.2.
- Plano de la división parcelaria de las manzanas con indicación de las dimensiones mínimas lineales y de superficie de los lotes resultantes.
- Plano con indicación de las redes de servicios infraestructurales existentes.
- Plano de anteproyecto de obras y servicios de acuerdo con lo dispuesto en 3.1.2.2.
- Plano de alumbrado público.
- Plano de tendido eléctrico para la provisión domiciliar.
- Plano de arbolado urbano, respetando los criterios establecidos por las ordenanzas municipales, detallando especie, tamaño y ubicación.

2.2.2.1.1 Cuando la urbanización proyectada se contemple ejecutar en etapas, se deberá presentar el proyecto completo de la urbanización, de acuerdo con lo exigido en 3.3.3.1 y 3.2.2.2, indicando las correspondientes áreas y áreas de ejecución.

2.1.2.2. MEMORIA

En la Memoria se indicará:

- Destino que se prevé para los lotes del fraccionamiento.
- Servicios públicos con los que cuenta.
- Servicios públicos y mejoras que el propietario o urbanizador se compromete a incorporar en la urbanización propuesta.
- Reserva prevista para uso público, su ubicación y su justificación.
- Firma del profesional interviniente y del propietario, cuya firma deberá ser autenticada por escribano público o puesta ante el Secretario de la Dirección General de Inmuebles, previa acreditación de su identidad.

2.1.2.3. CERTIFICADOS

Corresponde la presentación de:

- **Certificado de no inundabilidad** emitido por la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Salta.
- **Certificados de disponibilidad o factibilidad de extensión de las redes de servicios** infraestructurales (distribución domiciliar de agua potable, conexión a red cloacal, conexión a red de energía eléctrica y distribución domiciliar de gas natural, si correspondiere), expedidos por cada una de las empresas públicas o privadas o cooperativas prestadoras de los mencionados servicios respectivamente.

2.1.2.4 COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROPIETARIO Y/O EL URBANIZADOR

Consiste en una nota firmada por el propietario o urbanizador en la cual se da cuenta del compromiso que asume respecto de la ejecución de las obras de infraestructuras correspondientes a los servicios de distribución domiciliar de agua potable, conexión a red de desagües cloacales, conexión a red de energía eléctrica, alumbrado público, distribución domiciliar de gas natural y tratamiento de calles y arbolado público, de acuerdo con las particularidades de cada caso en cuestión.

2.1.2.5 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El estudio de impacto ambiental y social se realizará conforme las exigencias dispuestas por la Ley N° 7.070.

2.1.2.6 CESIÓN DE SUELOS

2.1.2.6.1 Cuando la superficie del predio a urbanizar es igual o menor a tres hectáreas, el propietario estará obligado a ceder en forma gratuita a favor de la Municipalidad la superficie destinada a avenidas, bulevares, calles, pasajes y/o paseos indicados en el plano del proyecto. No será exigible en estos casos otro tipo de cesión de suelos.

2.1.2.6.2 Cuando la superficie del predio a urbanizar es mayor a tres hectáreas, el propietario del predio a urbanizar deberá ceder en forma gratuita a favor de la Municipalidad la superficie destinada a avenidas, bulevares, calles, pasajes y/o paseos indicados en el plano del proyecto. De la superficie restante que resulta de descontar la superficie destinada a los trazados antes indicados de la superficie total del predio a urbanizar, el propietario deberá ceder:

- un 10 % para espacio verde de uso público
- un 5% para el banco municipal de tierras y
- un 10% para equipamiento institucional provincial.

2.1.2.6.3 Cuando la superficie del predio a urbanizar no comprenda la totalidad de la parcela de origen donde se encuentra, el propietario deberá ceder, aun cuando la superficie del predio a urbanizar fuera igual o menor a tres hectáreas, lo indicado en 3.1.2.6.2 considerando el proyecto total de urbanización y la superficie total de la parcela de origen para el cálculo correspondiente de las superficies a ceder.

2.1.2.6.4 Cuando el propietario o urbanizador decide urbanizar un predio en distintas etapas, para la aprobación de la primera etapa de la urbanización, el propietario deberá ceder la totalidad de la superficie indicada en 3.1.2.6.2 que corresponda a toda la extensión de la parcela de origen.

2.2. CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE PRE-FACTIBILIDAD DE ANTEPROYECTO.

2.2.1 El Certificado de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización se otorgará teniendo en cuenta el trazado estructural (trama vial primaria) y la localización del suelo a ceder (con destino a espacios verdes, banco de tierras municipal y equipamiento institucional provincial) previsto por el Municipio.

2.2.2 Verificado el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, y el ajuste a las normativas locales y provinciales específicas (ancho de calles, dimensión de parcelas, etc), la Municipalidad emitirá el Certificado de Pre-factibilidad de Anteproyecto de Urbanización a los fines del inicio del trámite de aprobación del mismo ante de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.

2.2.3 El otorgamiento de la emisión del Certificado de Prefactibilidad de Anteproyecto de Urbanización no generará a favor del solicitante derecho alguno ni autorización de ningún tipo ni lo habilita para iniciar trabajos en el terreno a subdividir, quedando éstos sujetos a la aprobación de la documentación que se exige en el presente Manual.

2.2.4 El Certificado Municipal de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización deberá incluir obligatoriamente una leyenda que diga: "El presente certificado municipal no implica la aprobación de ningún proyecto de nueva urbanización ni autoriza al inicio de ningún tipo de obras en el predio como así tampoco autorización alguna para proceder a su comercialización."

2.2.5 El Certificado Municipal de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización tendrá vigencia por un año a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido ese plazo, para solicitar el Certificado de Aptitud Técnica ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, se deberá solicitar un nuevo Certificado Municipal de Uso Conforme.

3. CERTIFICADO DE APTITUD TÉCNICA (CAT) DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Una vez obtenido el Certificado de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización, el propietario o urbanizador estará en condiciones iniciar el trámite en la Dirección General de Inmuebles y solicitar el Certificado de Aptitud Técnica como primer paso de la gestión.

3.1 SOLICITUD

El propietario y/o desarrollador deberán presentar ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta la solicitud del Certificado de Aptitud Técnica (CAT) del proyecto de urbanización. Para ello, deberá acompañar a la documentación exigida del proyecto de urbanización por la Dirección General de Inmuebles, los siguientes certificados emitidos por la autoridad municipal:

- Certificado Municipal de Uso Conforme y
- Certificado de Pre-factibilidad de Anteproyecto de Urbanización.

3.2. ENTREGA DEL CERTIFICADO DE APTITUD TECNICA

Analizada la documentación presentada y verificado el cumplimiento de las exigencias establecidas en las normas provinciales y de los procedimientos requeridos por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta, emitirá el Certificado de Aptitud Técnica (CAT) del proyecto de urbanización, que habilita a continuar con la tramitación ante el municipio correspondiente, y solicitar autorización para dar inicio a las obras comprometidas.

4. PERMISO PARA EL INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE COMERCIALIZACIÓN

Con el Certificado de Aptitud Técnica del proyecto de urbanización emitido por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, el propietario o el urbanizador estará en condiciones de solicitar ante la autoridad municipal el Permiso para el Inicio de las Obras de Urbanización y la Licencia de Comercialización, de acuerdo con el proyecto de nueva urbanización presentado y con las normas municipales en vigencia.

4.1. PERMISO DE OBRA. EXIGENCIAS

4.1.1 NOTA Y SELLADO

A los fines del otorgamiento del Permiso de Obra el propietario o urbanizador deberá presentar por Mesa de Entradas de la Municipalidad, previo pago de los sellados correspondientes, una nota dirigida al Intendente Municipal, firmada por el propietario o sus representantes legales, acompañada por la documentación técnica que dé cuenta de las obras a realizar.

4.1.2 DOCUMENTACIÓN

La documentación que deberá acompañar la solicitud para el inicio de las obras correspondientes a la nueva urbanización es la siguiente:

- **Certificado de Aptitud Técnica del proyecto de urbanización** emitido por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia.
- **Esquemas, Planos Ejecutivos y Memoria** y documentación indicados en el punto 3.1.2., conforme fuera emitido el Certificado de Aptitud Técnica del proyecto de urbanización por parte de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.
- **Cronograma de trabajos** (plan de tareas), con identificación de la empresa responsable de cada una de las tareas indicadas.

4.1.3 GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para asegurar la realización de las obras de urbanización, el propietario o urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Municipio, previa a la obtención del permiso para inicio de las obras de urbanización. El monto de la garantía será por el monto total de las obras al tiempo estimado de finalización. La misma podrá efectivizarse mediante:

- Garantía hipotecaria sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar
- Aval Bancario

- Seguro de Caución. El seguro de caución deberá ser pactado con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor del Municipio.

4.2 LICENCIA DE COMERCIALIZACIÓN

Otorgado el Permiso de Obra y constituida la Garantía de Ejecución de obras de urbanización, el Municipio podrá autorizar la comercialización de los lotes correspondientes al proyecto de urbanización. El propietario o desarrollador deberá hacer constar el número de la licencia de comercialización y fecha de otorgamiento de la misma en los medios de publicidad o difusión de la urbanización, en el cartel de obra y en los boletos de compraventa de lotes que suscriba.

5. CONTROL DE AVANCES Y CERTIFICACION DE FINAL DE OBRAS

El cumplimiento de los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador en el proyecto de urbanización aprobado, serán controlados por el municipio y por las empresas de servicios según su competencia, de acuerdo a planos presentados y cronogramas de tareas.

5.1 Control de obras

5.1.1 Control de obras por parte del municipio

Estará a cargo del municipio el control de ejecución de obras correspondientes a: trazado y tratamiento de calles, desagües pluviales, arbolado urbano, tratamiento de espacios públicos, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador.

5.1.2 Control de obras por parte de empresas responsables de servicios públicos

Estará a cargo de las empresas responsables de la presentación de servicio público, el control de la ejecución de las obras correspondientes a: Agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, gas, según los compromisos asumidos por el propietario ó desarrollador.

5.2 Emisión de Certificado de Final de obras

5.2.1 Emisión de Certificado de Final de Obras por parte de empresas responsables de servicios públicos

Una vez concluidas las obras comprometidas, el propietario o desarrollador solicitará a las empresas responsables de la presentación de servicio público, el Certificado de Final de obras, correspondiente a las obras de: Agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, gas, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador.

5.2.2 Emisión del Final de Obras por parte del municipio

El propietario o desarrollador presentará ante el municipio, los Certificados de Final de obras, correspondiente a las obras de: Agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, gas, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador, emitido por las empresas correspondientes. Verificada esta documentación y constatado la ejecución de las obras controladas por el municipio: trazado y tratamiento de calles, desagües pluviales, arbolado urbano, tratamiento de espacios públicos, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador, la Municipalidad emitirá el Certificado Municipal de Final de Obras de urbanización.

6. SOLICITUD DE MATRICULA PARA LAS PARCELAS DE LA URBANIZACION.

Para dar cierre al trámite de urbanización, el propietario o desarrollador presentará ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia los Certificados de Final de Obra emitidos por la autoridad municipal y las empresas correspondientes a los fines de la asignación de nomenclatura catastral y otorgamiento de número de matrícula del proyecto de urbanización.

TEMAS POSIBLES A INCLUIR EN EL PROYECTO.

● Seguro de Caución o de mantenimiento de oferta en el punto **2.2. CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE PRE-FACTIBILIDAD DE ANTEPROYECTO.**

La discusión sobre el tema gira alrededor de la mala experiencia que tienen los municipios en cuanto a la venta anticipada de terrenos que se realiza en tanto el propietario o desarrollador obtiene alguna certificación por parte del municipio.

Con relación a este punto y como otras iniciativas que pueden considerarse,

● **Registro provincial de urbanizadores:**

Propietarios, empresas, profesionales, que deben registrarse en el momento de iniciarse un trámite en el municipio: Solicitud de Uso Conforme.

De esta manera cualquier inconveniente con esa urbanización se identifican con claridad los responsables del emprendimiento. Esto permitirá contar con el acuerdo de los “buenos” urbanizadores que saben de estos inconvenientes.

● **Sanciones por inicio de obra o comercialización sin permiso.**

Primera instancia Observación y asignación de plazos para completar trámites

Segunda instancia Sanción económica. Monto a convenir.

Tercera instancia, Sanción Económica y retiro del registro de urbanizadores.

● **Acceso a la información.**

Sitio web accesible al público para que pueda acceder al estado de avance del trámite de urbanización del emprendimiento.

Aplicación para teléfonos que permita acceder a la misma información.

Tareas para completar el proyecto,

● **Diseño de formularios unificados para cada paso del trámite:**

Se propone armar los formularios que se exige en el Manual, de manera unificada para cada municipio.

Salta, octubre de 2015