Resolución nº . 00007

San Miguel, 13 JUL 2016

VISTOS, lo dispuesto por el artículo 3° de la Ordenanza 619/1982 y, en particular su inciso c);

El nuevo Código de Zonificación del Partido de San Miguel, sancionado por las Ordenanzas 14/2012, 03/2013 y 15/2013, promulgados por los Decretos Municipales 1.084/2012, 70[illegible]/2013 y 1.500/2013, respectivamente, todos ellos convalidados por el Decreto Provincial 72/2015, y su normativa complementaria vigente; y

El Decreto Municipal 625/2015 de puesta en vigencia del antedicho Código de Zonificación;

El Decreto Municipal 700/2016 de constitución de la Comisión Mixta Permanente creada por el mismo Código; y

CONSIDERANDO,

Que se estima prudente asegurar la adecuada inserción de los proyectos urbanísticos dentro de los objetivos y previsiones del ordenamiento urbano-territorial del Partido tendientes a asegurar el bienestar general de la población y la calidad ambiental que lo sustenta;

Que, en razón de ello, la actual conducción de la Secretaría de Obras Públicas ha enfatizado el tratamiento integral de los loteos medianos y de superiores dimensiones, muchos de ellos resultantes de antiguas quintas y macizos del Partido, que conservan añosas arboledas, y que constituyen, en los hechos, enclaves dentro del tejido urbano consolidado que los rodea;

Que en base a estas consideraciones y teniendo en cuenta que resulta necesario fijar un procedimiento para que el Municipio y las partes involucradas conozcan con claridad el camino a seguir para aprobar sus proyectos urbanísticos, en función de la responsabilidad que les compete; y

Que resulta ineludible instrumentar un mecanismo ágil y transparente para coadyuvar a la aprobación de propuestas orientadas al desarrollo urbano y evitar excepciones a normas generales sin el cumplimiento de los esenciales requisitos de legalidad, razonabilidad e igualdad ante la ley, a cuyo fin se fijarán los pasos a seguir en el marco del procedimiento administrativo vigente;

POR ELLO,

El Secretario de Obras Públicas

RESUELVE

Artículo 1°.- Toda propuesta de ocupación, subdivisión, unificación y/o construcción que involucrare macizos y manzanas, parcelados o no, y que afecte una superficie de suelo mayor de 3.000 m^2 o mayor del 50% del macizo que la contiene, o de fracciones o parcelas rurales sin importar su superficie, y, para ambos casos, sin importar el régimen optado para la tenencia de la tierra, deberá formar parte de un Proyecto Urbanístico de Conjunto si, por su envergadura en términos de densidad, superficie, impacto en el medio u otras características atípicas requieran un análisis particularizados de tales proyectos o de su entorno. Todo Proyecto Urbanístico de Conjunto se tramitará administrativamente, en primer lugar, como "Consulta Técnica de Conformidad" previo a la sustanciación de su aprobación.

Artículo 2°.- La presentación del Proyecto Urbanístico de Conjunto deberá quedar claramente encuadrada dentro de las disposiciones y pautas establecidas en el Decreto-Ley Provincial 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, en el Código de Zonificación del Partido de San Miguel y toda otra normativa modificatoria y complementaria vigente.

Artículo 3°.- Dicho Proyecto deberá especificar, por medio de los planos que se estimen necesarios en escalas acordes y una memoria técnica, los siguientes contenidos:

a) acreditación del interés subjetivo del o los peticionantes, conforme al art. 10°, Capítulo V de la Ord. Gral. 267/80,

b) planos catastrales y de obra antecedentes;

b) determinantes socioeconómicos;

c) condicionantes legales administrativos;

d) condicionantes del sitio y de su inserción territorial con respecto a su entorno inmediato y hasta 500 metros a la redonda como mínimo, distancia que se incrementará proporcionalmente de acuerdo con la superficie de suelo total objeto del Proyecto Urbanístico de Conjunto;

e) diseño del conjunto y la distribución y delimitación de los equipamientos comunitarios y espacios verdes libre públicos y privados, si los hubiere, entre los que se deberá dejar constancia de las exigencias de la Ordenanza 65/2005;

f) tipo de parcelamiento, detallando usos predominantes y complementarios propuestos;

g) esquema de circulaciones, que deberá prever la continuidad del trazado de los espacios vehiculares y peatonales circundantes, especialmente aquellos estructurantes de la trama urbana del Partido;

h) esquema de prestación de servicios públicos urbanos esenciales;

i) grado de ocupación del suelo según su uso; y

j) etapas y plazos de ejecución;

Todos los cuales serán evaluados a la luz de la normativa vigente de acuerdo con la metodología señalada en el artículo subsiguiente.

Artículo 3°.- Dados los aspectos a evaluar de tales Proyectos, esta tramitación será de carácter intersectorial, quedando la coordinación de las áreas intervinientes a cargo de la Oficina Técnica de Planeamiento, correspondiedo al titular de la Secretaría desestimar o aceptar las propuestas producidas, previo dictamen de dicha Oficina Técnica.

Artículo 4°.- En el caso de que estas iniciativas no se ajustaren a la normativa vigente deberán ser denegadas, no siendo válida su aprobación por vía de excepción. Cuando la Administración considerare que uno o varios aspectos de dicha normativa deban ser revisadas, podrá abrir un proceso de modificación a través de la Comisión Mixta Permanente creada por el Código de Zonificación del Partido de San Miguel en base a las pautas establecidas por el Departamento Ejecutivo y a las disposiciones del Decreto-Ley 8912/77 y complementarias.

Asimismo, cuando la Secretaría considerare que existen, en una propuesta de Proyecto Urbanístico de Conjunto, hechos o elementos no contemplados dentro del marco normativo vigente, podrá someter a consideración de la Comisión Mixta Permanente dicho Proyecto propuesto, dentro de las misiones y funciones asignadas a la misma, la cual emitirá Dictamen en los términos del Decreto Municipal que la regulare.

Artículo 6°.- Cuando a juicio de la Oficina Técnica el planteo propuesto implique consecuencias que excedan la escala municipal el mismo será sometido a la consulta técnica de los Organismos Provinciales Competentes.

Artículo 7°.- La "Consulta Técnica de Conformidad" una vez sustanciada en forma positiva habilitará a la parte peticionante a la prosecución de las tramitaciones para su aprobación definitiva.

Artículo 8°.- De forma.-

M. SAN MIGUEL

MUNICIPALIDAD DE
Secretaría de
Obras Públicas
SAN MIGUEL

Dr. JAIME MENDEZ
Secretario de Obras Públicas
Municipalidad de San Miguel

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

VANESA ANTIC