

## **ORDENANZA N°: 2.318/2.023**

**Monte Vera**, 13 de junio de 2.023.

### **VISTO:**

Expediente N° 0292/2.021; y

### **CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza N° 1.712/16 regula lo concerniente al ordenamiento territorial en nuestra jurisdicción;

Que su estructura se encuentra caracterizada por la presencia de diversos títulos, en razón de lo específicamente regulado;

Que el punto 3.1 de la ordenanza referenciada precedentemente reza: *“En toda urbanización o subdivisión que no cuente con la prestación de servicios e infraestructura, será obligatorio para el propietario para la aprobación de la misma, la dotación de las siguientes obras:”*

Que, en razón de lo transcripto, el punto 3.1.6 regula lo concerniente a la Provisión de agua potable y o desagües cloacales, estableciendo que en aquellas áreas donde el servicio sea inexistente, la Dirección de Obras Públicas evaluará particularmente la elaboración y ejecución de un proyecto que integre los servicios de agua potable y desagües cloacales, atento a las exigencias de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable. Consecuentemente estipula que el loteador tendrá a su cargo el pago proporcional de la obra a través de lo que se denomina fondo de compensación;

Que de acuerdo a los informes obrantes en Expte. N° 0292/2.021 el Paraje Ángel Gallardo en la actualidad no cuenta con Servicio de Red Cloacal, asimismo resulta menester resaltar que esta administración ha encomendado el desarrollo integral de un proyecto destinado a concretar mencionado cometido;

Que la ejecución de un proyecto de tal envergadura resulta hoy en día un objetivo imposible de alcanzar para este gobierno comunal, estando a merced de la recepción de fondos nacionales y o provinciales destinados a la prosecución de tal fin;

Que dada manifestada realidad se ha procedido a realizar un análisis complejo de la situación en el cual se han tenido en cuenta las actuaciones que obran en ya referenciado expediente, considerando los múltiples involucrados;

Que por todo lo expuesto se ha procedido a desentrañar el alcance de lo regulado en Ordenanza N° 1.918/18, norma de carácter general que regula lo concerniente a la

utilización del sistema de biodigestores en relación al tratamiento de efluentes cloacales y aguas residuales;

Que habiéndose modificado el apartado 11.4.0 de la Ordenanza N° 1.709/16, reza lo que a continuación se procede a detallar:

“Establecese que los desagües cloacales, de los inmuebles que no cuenten con el servicio de la red cloacal, deberán efectuarse mediante la utilización de biodigestores para el tratamiento de los efluentes cloacales y aguas residuales”.

Que por todo lo expuesto resulta menester concluir respecto del presente tema lo que a continuación se procede a exponer: Habiendo la Comuna de Monte Vera ya iniciado las gestiones concernientes a la elaboración de un proyecto de tipo integral respecto de la Servicio de Red Cloacal para la localidad de Ángel Gallardo, constando en los informes de los profesionales intervinientes las características de destacada obra y su exorbitante costo, existiendo marco normativo respecto del sistema de tipo sustentable a implementar dentro de nuestra jurisdicción, específicamente donde se carezca de un sistema de red cloacal, por tanto, se considera factible poner en cabeza del loteador la obligación de proveer e instalar un biodigestor en cada inmueble comercializado del loteo a desarrollar en mencionada jurisdicción;

Que se considera destacable expresar que la Ordenanza N° 1.918/18 si bien encontraba como receptor a los titulares de los inmuebles, adquiridos mediante transacción comercial con la sociedad loteadora, una interpretación amplia de la misma permite aceptar que referida obligación sea trasladada a quien detenta la promoción del loteo en pos de dar cumplimiento a lo estipulado en la Ordenanza N° 1.712/16, apartado 3.1.6;

Que habiendo expresado los motivos fundantes del presente tema, se ha procedido en elevar a sesión ordinaria de Comisión Comunal en pos de que el mismo se abordado de manera integral;

Que habiéndose analizado y, posteriormente, aprobado corresponde materializar lo decidido;

Que el tema ha sido tratado en sesión ordinaria de Comisión Comunal, de fecha 13 de junio de 2.023, según consta en acta N° 39/2.023;

Por ello:

**LA COMISION COMUNAL DE MONTE VERA**

**SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA:**

**Artículo 1°:** Autorízase el cumplimiento de lo estipulado en Ordenanza N° 1.712/16, específicamente en el artículo 3.1.6, obligación a cargo de quien detenta el desarrollo Urbanístico, mediante la suscripción y cumplimiento efectivo del Convenio Marco Biodigestores que forma parte de la presente bajo Anexo I.

**Artículo 2°:** Estipúlase que la presente ordenanza deberá ser complementada mediante indicaciones técnicas emitidas por la Dirección de Obras Públicas y Producción de la Comuna de Monte Vera.

**Artículo 3°:** Autorízase a la Dirección de Obras Públicas y Producción de la Comuna de Monte Vera a requerir asistencia profesional técnica externa si resultare necesario.

**Artículo 4°:** Regístrese, publíquese y archívese.

## **ANEXO I**

### **Ordenanza N° 2.318/2.023**

#### **Convenio Marco - Biodigestores**

#### **VISTO**

El expediente N° 292/2.021; y

#### **CONSIDERANDO**

Que la Ordenanza 1.712/2.016 establece que en los loteos y nuevas urbanizaciones es obligación del propietario o loteador la provisión de agua potable y/o desagües cloacales para el total de los lotes y espacios verdes, por extensión de la red existente cuando el área a intervenir cuente con el servicio.

Que en aquellas áreas donde el servicio sea inexistente, la Dirección de Obras Públicas evaluará particularmente la elaboración y ejecución de un proyecto que integre dichos servicios, atento a las exigencias de la Secretaría Provincial competente.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto en los casos de expansión de la red, el loteador tendrá a su cargo el pago proporcional de la obra a través del fondo de compensación.

Que la Comuna de Monte Vera cuenta con el proyecto integral para el desarrollo del servicio de cloacas en la localidad de Angel Gallardo, resultando el mismo por su magnitud y complejidad de difícil concreción por parte del gobierno local, requiriendo del apoyo nacional y/o provincial mediante el financiamiento de la misma.

Que dadas las condiciones económicas imperantes en la economía nacional, el proceso inflacionario por el que atraviesa el país, la restricción en el envío de fondos del gobierno nacional y provincial a los gobiernos subnacionales, los atrasos que registra el gobierno provincial en la remisión de partidas que por ley corresponden a los municipios y comunas, como el Fondo de Obras Menores y el Fondo de Financiamiento Educativo, no estarían dadas las condiciones para solicitar el financiamiento de la obra en cuestión, al menos durante el año 2.023.

Que el proceso electoral que está transcurriendo y la asunción de una nueva gestión tanto en el ámbito nacional, como provincial y en la propia ciudad de Monte Vera, al haberse transformado en Municipio, generan incertidumbre respecto de la posible consecución del financiamiento integral de la obra de expansión de cloacas en el Paraje Ángel Gallardo en el corto y mediano plazo.

Que la Ordenanza 1.918/18 establece que los desagües cloacales, de los inmuebles que no cuenten con el servicio de la red cloacal, deberán efectuarse mediante la utilización de biodigestores para el tratamiento de los efluentes cloacales y aguas residuales.

Que el uso de biodigestores resulta una propuesta superadora para el tratamiento de líquidos cloacales para reducir la contaminación del recurso subterráneo.

Que corresponde aplicar lo dispuesto por la Ordenanza 1.918/2.018, resultando obligatorio para el urbanizador la incorporación de Biodigestores a la urbanización de su propiedad, quedando la entrega e instalación de los mismos a su exclusivo cargo y obligación.

Que el loteo denominado ..... cuenta con un total de ..... lotes comercializables.

Que dado el tiempo que transcurre entre la materialización de la urbanización y la venta; entre esta última y la escrituración e inicio de obra por parte de las familias, no resulta conveniente la instalación de los biodigestores en forma previa a la venta de los lotes, en virtud del deterioro que pudieran sufrir los mismos por el transcurso del tiempo o por situaciones de robo o destrozos que pudieran ocurrir vinculadas a hechos vandálicos.

Que además de las situaciones descritas en el párrafo anterior, la colocación del biodigestor en cada lote particular, en forma previa a la venta de los mismos condicionaría de forma indefectible el diseño de la futura vivienda, obligando a los nuevos propietarios a diseñar su futura vivienda en función de las instalaciones preexistentes, cohartando su libertad de planificar el uso del suelo de su lote, de propiedad privada, en función de las definiciones arquitectónicas tomadas por el urbanizador.

Que es menester de esta Comisión Comunal, garantizar el cumplimiento de la Ordenanza 1.918/2.018, con carácter de obligatoriedad.

En virtud de todo lo expuesto, se suscribe el siguiente convenio entre las partes: la Comuna de Monte Vera, representada en este acto por el Sr. Luis Alberto Pallero, DNI N° 10.928.691, en su carácter de Presidente de la Comisión Comunal, en adelante LA COMUNA y la firma ....., desarrolladora del loteo ....., en adelante EL DESARROLLADOR, el que estipula las siguientes condiciones:

- 1- EL DESARROLLADOR , se obliga a entregar a LA COMUNA la cantidad de .....(xxxx) biodigestores, marca Bioplastic, Ecoplast, Rotoplast, INECA, Maiper o similar.
- 2- La entrega por parte del DESARROLLADOR, se realizará de acuerdo a pedidos que la COMUNA realice en forma quincenal en lugar a designar.
- 3- Cualquier persona física o jurídica, titular de un terreno en el Desarrollo Urbanístico involucrado, al momento de solicitar la autorización de obra, recibirá por parte de la COMUNA el comprobante habilitante para retirar un biodigestor, en lugar a determinar por la COMUNA.

Posteriormente la COMUNA deberá coordinar la instalación de lo entregado con el DESARROLLADOR.

- 4- El DESARROLLADOR mantendrá la obligación de provisión quincenal de biodigestores desde el inicio de la comercialización de los lotes, a contar desde la aprobación definitiva del loteo y hasta 36 meses posteriores a esa fecha. Cumplido el plazo deberá hacer entrega íntegra de los biodigestores faltantes en caso de haber un remanente pendiente de entrega en lugar a definir por la COMUNA.
- 5- El incumplimiento por parte del DESARROLLADOR a los compromisos asumidos mediante la presente lo inhibirá de proseguir cualquier otro trámite de loteos en jurisdicción de la COMUNA DE MONTE VERA. Asimismo, se acuerda que por cada día de mora el DESARROLLADOR abonará una multa igual a una (1) unidad jus ley 12851 como multa a la Comuna de Monte Vera. Todo ello sin perjuicio de otras sanciones que puedan corresponder de acuerdo a la normativa y de las acciones judiciales correspondientes. La mora del DESARROLLADOR y/o la multa pactada, no se generarán en caso que el vencimiento del término, o incumplimiento, se deba a cuestiones ajenas al DESARROLLADOR, caso fortuito, fuerza mayor, y/o como consecuencia de actos, u omisiones de la COMUNA DE MONTE VERA.
- 6- El cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente acto, liberará definitivamente, respecto del punto 3.1.6 de la Ordenanza N° 1712/16, al DESARROLLADOR. en relación a sus deberes para con la COMUNA DE MONTE VERA para la aprobación definitiva del Loteo correspondiente. La COMUNA DE MONTE VERA extenderá certificación de cumplimiento, suscripta por la Dirección de Obras Públicas y Producción, sirviendo dicha constancia de prueba suficiente a los efectos pactados en este acto.
- 7- Las partes constituyen domicilio a los efectos del presente en: “LA COMUNA” en calle Av. San Martín N° 6190, de la localidad de Monte Vera, Provincia de Santa Fe, y “EL DESARROLLADOR” en calle ....., de la ciudad de ....., sometiéndose a la jurisdicción de la Cámara en lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, para todos las cuestiones que como consecuencia del presente pudieran suscitarse, renunciando a cualquier otro fuero, o jurisdicción que pudiere corresponder, inclusive, el federal.  
En prueba de conformidad, se suscriben dos (2) ejemplares de un solo tenor, y a un solo efecto, en la ciudad, y fecha antes detallada.