
EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Apruébese el Convenio de Urbanización suscrito entre esta Municipalidad y la **Asociación Mutual Metalúrgica Villa Constitución**, representada por su Presidente Alejandro Casas y su Secretario Gustavo Pieraccini, el cual como anexo forma parte de la presente.

ARTÍCULO 2º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal y archívese.-

Registrado bajo el N° 5116 Sala de Sesiones, 06 de Octubre de 2021.-

Firmado: DIEGO MARTIN – Presidente H.C.M.
GRISELDA CAFFARATTI – Secretario H.C.M.

MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN

Anexo Dcto.:

CONVENIO DE URBANIZACIÓN

Entre la **Municipalidad de Villa Constitución**, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal Prof. **Jorge Ramón BERTI**, la Secretaría de Ordenamiento Territorial la Arq. **Paola BAGNERA** y el Secretario de Finanzas y Administración CP **Nicolás RUBICINI**, con domicilio en calle San Martín n° 1.218 de Villa Constitución, en adelante denominada el "**MUNICIPIO**" por una parte; y por la otra la **Asociación Mutual Metalúrgica Villa Constitución**, representada por su Presidente **Alejandro CASAS** y su Secretario **Gustavo PIERACCINI**, en adelante llamada la "**URBANIZADORA**", se conviene celebrar el presente convenio de urbanización, que se registrará por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. LOTEO: El "URBANIZADOR" urbanizará el inmueble de su propiedad cuyo plano de subdivisión fue aprobado en el año 2003, definiendo dos manzanas (Q y R) de dieciséis parcelas cada una (Plano Mensura 148179/03). Dichos lotes se definen con las siguientes partidas: 418276/0004-7, 418276/0005-7, 418276/0006-7, 418276/0007-7, 418276/0008-7, 418276/0009-7, 418276/0010-7, 418276/0011-7, 418276/0012-7, 418276/0013-7, 418276/0014-7, 418276/0015-7, 418276/0016-7, 418276/0017-7, 418276/0018-7, 418276/0019-7, 418276/0020-7, 418276/0021-7, 418276/0022-7, 418276/0023-7, 418276/0024-7, 418276/0025-7, 418276/0026-7, 418276/0027-7, 418276/0028-7, 418276/0029-7, 418276/0030-7, 418276/0031-7, 418276/0032-7, 418276/0033-7, 418276/0034-7, 418276/0035-7).

SEGUNDA. ESTRUCTURA URBANA y DEFINICIÓN DEL PARCELARIO:

2. a. Estructura urbana y definición del parcelario:

El trazado original definido en el plano de mensura mencionado, estipula anchos de calles y de parcelas, que se respetan en el presente convenio.

2. b. Densidades

Se establecen una **baja densidad de ocupación**, destinada a un uso residencial de viviendas unifamiliares.

El uso de suelo del sector se define como "Habitacional Pericentral", con una superficie mínima de 200 m², con un frente mínimo de 10 m considerándose alturas de planta baja y alta, con la posible incorporación de comercios de aprovisionamiento diario. Dichas parcelas no podrán ser subdivididas. No se permite el uso industrial, productivo o comercial de gran escala en la totalidad del loteo.

18/59/21



TERCERA. REDES DE INFRAESTRUCTURA BASICA:

Toda la infraestructura se realizará conforme a los requisitos de los distintos entes Municipales y Provinciales competentes.

Las obras a ejecutar por el "URBANIZADOR" incluye las obras de desagüe pluvial necesarias para el desarrollo del proyecto, la ejecución total de cordón cuenta estabilizado de calles, red de energía eléctrica, agua, cloacas, gas, así como la ejecución de veredas y rampas reglamentarias y la implantación del arbolado correspondiente.

El "URBANIZADOR" deberá presentar planos, detalles y especificaciones técnicas de las obras de infraestructura que deba ejecutar en el sector, enmarcadas en los lineamientos y requerimientos técnicos planteados en este Convenio. Las obras descriptas y aprobadas por el Municipio serán las únicas y exclusivas que debe ejecutar a cargo y costo el "URBANIZADOR". La firma por parte del Municipio de los planos y especificaciones técnicas que resultan de la aplicación de este convenio, se constituyen en la documentación de base acordada para la ejecución de las mencionadas obras y el cumplimiento de dicho convenio.

Por otra parte, las obras de infraestructuras referentes a Electricidad, Gas, Agua y Cloacas, se ejecutarán en un todo conforme a las factibilidades emitidas por entes prestadores y/o reguladores del servicio.

3.1. Infraestructura pluvial: canalizaciones, entubados y cordón cuneta

La totalidad de las arterias deben plantear una red de cordón cuneta y badenes de hormigón armado que permitan el normal escurrimiento de las aguas según el esquema de evacuación pluvial aprobado por las áreas técnicas del Municipio. El cordón cuneta se ejecutará con hormigón elaborado H25 y la losa deberá tener las siguientes dimensiones: 0.70 m de ancho por 0.15 m de alto, mientras que el cordón propiamente dicho se definirá como un trapecio de base menor 0.15 m, base mayor 0.20 m y altura de 0.15 m, hormigonándose en forma integral sobre una base granular previamente compactada. El Municipio deberá verificar antes del llenado de los moldes la adecuación de los niveles, pudiendo asimismo extraer probetas de hormigón necesarias para evaluar el material.

Se deberá adaptar el cordón en Calle Oroño, debido al hecho de que en la bocacalle de Oroño y Pública hay tramos rectos y deberán ejecutarse badenes transversales a calle Oroño. La apertura de calles implica la ejecución de cordón a ambos lados atendiendo a un mejor mantenimiento de la arteria. El urbanizador deberá reparar los pavimentos existentes que durante la ejecución de la obra

C.P. NICOLAS RUBIONI
SECRETARÍA DE FINANZAS
Y ADMINISTRACIÓN

ARQ. PAOLA M. BAGNERA
SECRETARÍA DE
OPERAÇÃO TERRITORIAL



PROF. JORGE R. BERTI
INTENDENTE MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN

18759/21



puedan verse afectados o dañados debido al desarrollo de la misma. La obra de cordón cuneta está sujeta a la/a adecuación/es necesaria/s del desagüe pluvial del sector en el marco del estudio del aporte del loteo en la cuenca.

3.2. Infraestructura vial: estabilizado granular de calles

La estructura vial se organiza en función de cuatro arterias que se definen con una dimensión de 8.4 m de ancho paralelas y transversales a Juan M. de Rosas. Se materializarán con estabilizado granular, de un espesor de 18 cm y compuesto por una mezcla de los siguientes materiales expresados en porcentaje de peso seco total:

Escoria o piedra partida 0 - 10 mm	25 %
Escoria o piedra partida 10 - 30 mm	30 %
Arena Río Paraná	15 %
Suelo Seleccionado	30 %

Dicha mezcla será compactada al 95% de la densidad registrada en el ensayo AASHOT180.

3.3. Infraestructura eléctrica: red de electricidad y alumbrado público

La red de provisión y distribución eléctrica en el loteo se ejecutará de acuerdo a las indicaciones de proyecto y factibilidad indicadas por la Empresa Provincial de la Energía (EPE), incluyendo en la misma la generación de las obras complementarias que esta considere necesarias (transformadores, etc.). Se solicita en lo posible la ejecución de redes subterráneas, así como las obras de nexo y puestos aéreos de transformación requeridos por la EPE. El proyecto incluye la implantación de columnas, cableado y elementos complementarios que corresponden a un tendido de red de aprovisionamiento de 32 parcelas abastecidas con una potencia total de 1590 kw y 18 kw destinado a alumbrado público.

El alumbrado público comprende la iluminación de todas las arterias, incluyendo las calles internas y las perimetrales. La disposición unilateral de las columnas se efectúa con una distancia intercolumnio de aproximadamente cada 30 m debiendo necesariamente coincidir con el eje medianero de las parcelas involucradas. Las columnas (de 6m libres) soportan la instalación de artefactos con iluminación LED.

3.4. Infraestructura sanitaria: Red agua

La ejecución de la red para la prestación del servicio se plantea en un todo de acuerdo con lo expresado en el certificado de factibilidad respectivo, estando sujeta a nuevas perforaciones para su habilitación.

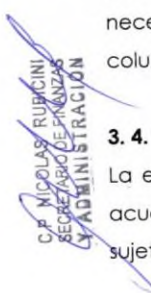
PROF. JORGE R. BERTI
INTENDENTE MUNICIPAL



ARO. PAOLA M. BAGNERA
SECRETARIA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



CP. NICOLAS RUBICINI
SECRETARIO DE FINANZAS
Y ADMINISTRACIÓN



18/59/21



Se prevé un punto de conexión a la red en Juan Manuel de Rosas.

Para la prestación del servicio es necesaria la extensión de la red de agua, de acuerdo a secciones que surjan del cálculo de proyecto. Se proyectarán por ambas veredas (números pares e impares) a fin de evitar cruces individuales para conexiones domiciliarias.

La distancia a línea de edificación y la distancia mínima entre cañerías se realizarán en un todo de acuerdo con lo indicado en el otorgamiento de la factibilidad respectiva (entre 1.50 m y 2.00 m de la línea de edificación y una distancia mínima entre cañerías de otros servicios de 0.50 m y una tapada mínima de 0.80m).

Se utilizarán caños de PVC JE clase 6 o superior para agua potable, diámetros según proyecto.

Se deberá solicitar a la Dirección de Agua y Cloacas una inspección de las redes y materiales antes de la tapada, así como las pertinentes pruebas hidráulicas antes de la puesta en funcionamiento.

Todas las válvulas e hidrantes se alojarán en cámaras según especificaciones técnicas de Obras Sanitarias.

La obra quedará en garantía por el plazo de un año a partir de su finalización.

3. 5. Infraestructura sanitaria: Red cloacal

La ejecución de la red para la prestación del servicio se plantea en un todo de acuerdo con lo expresado en el certificado de factibilidad respectivo, quedando sujeta a la habilitación de la cloaca máxima.

Se prevé un punto de conexión a la red en Juan Manuel de Rosas.

Es necesaria la extensión de la red cloacal, de acuerdo a secciones que surjan del cálculo de proyecto. Las redes se proyectarán por ambas veredas (números pares e impares) a fin de evitar cruces individuales para conexiones domiciliarias.

La distancia a línea de edificación y la distancia mínima entre cañerías se realizarán en un todo de acuerdo con lo indicado en el otorgamiento de la factibilidad respectiva (entre 2.00 m y 2.50 m de la línea de edificación y una distancia mínima entre cañerías de otros servicios de 0.50 m y una tapada mínima de 1.20m).

Se deberán realizar bocas de registro en cada encuentro de cañería y por lo menos cada 90 metros. Diámetro interno libre: 1,20 metros. Hormigón de piedra, espesor 20 cm. Profundidad variable según proyecto. Se contemplará la ejecución del cojinete con pendiente hacia el caño de descarga, tapa y marco de Hierro Fundido o Hierro Dúctil para calzada o vereda según corresponda. Los materiales deberán estar aprobados por normas IRAM (con sello y estampilla visible). Se utilizarán caños de PVC CLOACAL de espesor mínimo 3,2 mm, diámetros según proyecto. Todos los hidrantes (finales de línea) se alojarán en cámaras de mampostería con tapa.

ARQ. PAOLA M. BAGNERA
SECRETARIA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

C.P. NICOLAS RUBICINI
SECRETARIO DE FINANZAS
Y ADMINISTRACIÓN



PROF. JORGE R. BERTI
INTENDENTE MUNICIPAL



18/59/21
C.M.
Exp.: 006
Folio: V. C.



MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN

Se deberá solicitar a la Dirección de Agua y Cloacas una inspección de las redes y materiales antes de la tapada, así como las pertinentes pruebas hidráulicas antes de la puesta en funcionamiento.

La obra quedará en garantía por el plazo de un año a partir de su finalización.

3.6. Infraestructura peatonal: veredas y rampas

El "URBANIZADOR" deberá respetar lo establecido en el Reglamento de Edificación del Municipio (Ordenanza 137/61) y Decreto 211/61 (cap.2) así como también la Ordenanza 3230/05 y la Ley Nacional de Accesibilidad 24314 a la que adhiere esta Municipalidad por Ordenanza 3874/10.

En cada etapa se construirán contiguas a la línea Municipal, veredas de 1,50 m de ancho, pudiendo ser de hormigón alisado o peinado, mosaico, lajas de hormigón o ladrillos asentados en contrapiso de hormigón de cascotes, a libre elección del "URBANIZADOR".

En las esquinas, estas veredas cubrirán el total del ancho, desde la línea de ochava hasta el cordón de la calzada. Las veredas tendrán la pendiente longitudinal determinada con el cordón de la calzada y una pendiente transversal del 1 %.

Las rampas se resuelven en cada esquina con hormigón armado y perímetro de losetas (alerta, para discapacitados) de acuerdo a la normativa vigente.

3.7. Arbolado y parquización

Las especies a plantar se definen según la arteria considerada: en Juan M. de Rosas: filo (*Tilia platyphyllos*), en Carbonell: pezuña de vaca púrpura (*Bahuinia purpurea*), en Oroño: lapacho amarillo (*Handroanthus pulcherrima*), en Roldán: pezuña de vaca púrpura (*Bahuinia purpurea*), y en Pública: lapacho rosado (*Handroanthus impetiginosus*). La definición y ejecución del proyecto de forestación se realizará oportunamente en articulación con el Área de Parques y Paseos. La plantación se deberá llevar a cabo en los meses de junio y julio y se deberá dar aviso al respectivo responsable municipal antes de la ejecución para aprobar la ubicación y forma de plantar y verificar la calidad de las especies.

Los portes de las especies se considerarán jóvenes, de forma que garantice el crecimiento y seguimiento de cada una, siendo la altura de 1,50 m la altura ideal para el trasplante.

CUARTA. PLAZOS. El Urbanizador, se compromete a cumplir los plazos en la materialización del Programa de Ejecución definidos en el calendario para el desarrollo de las obras que se prevé en (3) tres años para la urbanización de acuerdo con lo establecido las cláusulas que conforman parte del presente y/o prórrogas.

PROF. JORGE R. BERTI
INTENDENTE MUNICIPAL



ARQ. PAOLA M. BAGNERA
SECRETARÍA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

C.P. VICTOR L. RUZICINI
SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN

007 18/59/21

a.- Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Secretaría/s y/o áreas Municipales, podrán aprobarse prórrogas de los plazos.

b.- Causas de suspensión de los plazos: El cómputo de los plazos de ejecución quedará suspendido desde el momento en que por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables ajenas a la voluntad del urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción u otras circunstancias análogas o similares. Así mismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos antes señalados cualquier dilación de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo que tome parte en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que le corresponda instruir en el desarrollo del Programa de Ejecución. Si por alguna de las causas que legalmente tienen el carácter de fuerza mayor se suspendiesen total o parcialmente los trabajos, se considerará suspendido el plazo de duración del Programa de Ejecución mientras duren aquellas. En cualquier caso, se levantará acta tanto de la suspensión como de la reanudación del cómputo de los plazos.

QUINTA. GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

En cumplimiento de lo establecido en el presente Convenio y sus anexos, el "URBANIZADOR" prestara para el desarrollo del Programa de Ejecución, garantías con el objeto de asegurar su correcto cumplimiento. En este marco se obliga a:

1.- Garantizar, la ejecución total de las obras comprometidas con afectación de los inmuebles correspondientes a los Lotes 418276/0004-7 y 418276/0005-7 -según la descripción de la cláusula primera- mediante el otorgamiento de medida cautelar voluntaria e irrevocable sobre el citado inmueble y a satisfacción del municipio la cual previa firma de escritura deberá ser inscripta en el Registro General de la provincia de Santa Fe para su publicidad y oponibilidad;

El Municipio podrá solicitar en forma conjunta y/o alternativamente a la garantía citada, que el urbanizador preste caución mediante una compañía autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación, en cuya póliza conste como beneficiario el "MUNICIPIO" por un monto proporcional y equivalente al siete por

ARQ. PAOLA M. BAGNERA
SECRETARIA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

C.P. NICOLAS RUBICINI
SECRETARIO DE FINANZAS
Y ADMINISTRACIÓN



PROF. JORGE R. BERTI
INTENDENTE MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN

ciento (7%) del costo total de las obras previstas en el proyecto de urbanización para la etapa segunda.-

Las citadas garantías deberán efectivizarse previo a la emisión del permiso de obra de cada etapa y subsistirán hasta la aprobación por parte de la autoridad municipal del final de obra correspondiente.-

SEXTA. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR.

Se determinan los siguientes supuestos de responsabilidad del Urbanizador, no revistiendo la enumeración próxima carácter taxativo, debiendo integrarse asimismo con la normativa legal de aplicación:

a.- Incumplimiento de los plazos y penalizaciones: Se entenderá que el Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa de Ejecución cuando la demora clara y directamente a él imputable en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la actuación dentro del (1) año a la finalización de los plazos establecidos y/o prorrogados.

El incumplimiento de los plazos que no se ajusten a los supuestos detallado en la cláusula sexta del presente y que no cuenten con informe favorable por parte de la/s Secretarías y/o área/s municipales competentes, será motivo de resolución del presente Convenio y/o Programa de Ejecución.-

b.- Responsabilidades frente a terceros: El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración Actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.-

OCTAVA. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

En los supuestos de revocación, suspensión y cambios introducidos de forma unilateral por parte de la Administración actuante, estos supuestos deberán ser notificados con al menos treinta (30) días de antelación a hacerse efectivos, por escrito mediando acuse de recibo del Urbanizador, disponiendo ésta de un plazo de treinta (30) días desde dicha notificación para presentar, si proceden, las alegaciones correspondientes y pudiéndose, en todo caso, reclamar los daños y perjuicios o compensaciones económicas que procedieran en cada caso.-

18/09/21
H.C.M.
Expte: 009
Folio: V.C.

NOVENA. VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DEL CONVENIO.

a.- Vigencia del Programa de Ejecución: La vigencia del Programa de Ejecución será de seis años desde su entrada en vigor, sin perjuicio de las prórrogas que pudieran otorgarse por razones de interés general.-

b. Causas de extinción y resolución anticipada: 1. Cuando las obras hubieran sido suspendidas o paralizadas por el Urbanizador, salvo causa de fuerza mayor, por un plazo superior a un año; 2. Por negativa reiterada del Urbanizador a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, habiendo sido requerido previamente de forma motivada y por escrito por el Municipio de Villa Constitución; 3. Por comisión del Urbanizador o de sus representantes, de conductas que sean constitutivas de delito en cumplimiento de las funciones que le son propias como adjudicatario; 4. Por comisión del Urbanizador de infracciones urbanísticas tipificadas como muy graves en la normativa específica; 5. Por acuerdo voluntario entre el Urbanizador y Municipio de Villa Constitución; 6. Si se produce cumplimiento anticipado por el Urbanizador de sus obligaciones, respecto de los plazos inicialmente previstos en el presente Convenio y su anexos.-

DECIMA. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZO DE GARANTÍA.

a. Conclusión del Programa en los plazos previstos: Cuando el urbanizador entienda que se han cumplido todas las obligaciones a las que se ha comprometido en virtud del presente convenio, solicitará por escrito de la Municipalidad de Villa Constitución, que declare cumplidos la programación y los compromisos por este.

b. Cancelación de las garantías: La declaración municipal de dar por cumplidas las obligaciones del urbanizador, así como la recepción de las obras de urbanización incluso la determinada por acto presunto producido por silencio administrativo positivo, supondrá el derecho a que le sea levantada la carga de garantía. En caso de recepción parcial de alguna de las fases del Programa de Ejecución por parte del Municipio de Villa Constitución, el urbanizador podrá solicitar a éste la sustitución de la garantía prestada, por otra que cubra la garantía de la fase y/o etapa cuyas obras estén pendientes de ejecutar. En el caso de existir alguna obligación pendiente de liquidación firme, el Urbanizador podrá solicitar que la garantía sea reemplazada por otra que cubra suficientemente esta obligación en tanto sea liquidada.

ARQ. PAOLA M. BAGNERA
SECRETARÍA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

C.P. NICOLÁS RUBICINI
SECRETARIO DE FINANZAS
Y ADMINISTRACIÓN



PROF. JORGE R. BERTI
INTENDENTE MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN

18/59/21
C.M.
Ejido 010
V.C.

c. Conservación de las obras de urbanización: La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbirá al Municipio de Villa Constitución desde el momento de su recepción definitiva. Se establece un plazo de garantía de un (1) año a constar desde la recepción definitiva para los posibles defectos y vicios ocultos de las obras. En caso de recepción por fases y/o etapas, este plazo comenzará a contar desde la fecha de recepción y/o final de obra de la última fase y/o etapa.

DECIMO PRIMERA. "ART. NRO. 18 -LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES NRO. 2.756:

"Cuando la Municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cual quiera, la corporación, arbitrará dentro del plazo de seis (6) meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad, de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del Municipio y deberá ser transcrita en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares".-

En prueba de conformidad de las partes, previa lectura y ratificación, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Villa Constitución, a los días del mes de de 2021, recibiendo cada una de ellas el suyo en este acto.

ARQ. PAOLA M. BAGNERA
SECRETARIA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

G.P. NICOLAS RUBICINI
SECRETARIO DE FINANZAS
Y ADMINISTRACIÓN



PROF. JORGE R. BERTI
INTENDENTE MUNICIPAL