

ORDENANZA N°4021

VISTA:

La ley N° 14.449 “Acceso Justo al Hábitat”, el artículo N° 41 de la Ley Orgánica de las Municipalidades que estipula que corresponde al Concejo la autorización de consorcios, cooperativas, convenios y acogimientos, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 14.449 viene a dar respuesta, desde una mirada integral, a los distintos aspectos vinculados a la problemática de la tierra y la vivienda, incorporando principios rectores, directrices generales e instrumentos de actuación que permiten fortalecer la intervención eficiente y justa del Estado para resolver el déficit urbano habitacional.

Que el artículo 4° de la Ley 14.449 define el déficit urbano habitacional como la escasez de espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población, en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible, lo cual evidencia la necesidad de implementar políticas activas para ampliar el acceso al suelo urbanizado.

Que el artículo 5° de la citada ley establece que es responsabilidad del Estado provincial la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incorporando la participación de los Gobiernos Municipales y de la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población, que en nuestra ciudad requieren intervenciones concretas como la propuesta.

Que el artículo 6° determina la responsabilidad de los municipios en registrar las demandas habitacionales existentes, las cuales en nuestra localidad superan las mil (1.000), haciendo indispensable el desarrollo de proyectos urbanísticos que generen nuevos lotes con servicios y regularicen situaciones de hecho.

Que el artículo 8° establece que los municipios deben implementar en forma progresiva, y según los medios disponibles, actuaciones dirigidas a proveer suelo urbanizable en los centros urbanos; objetivo que aquí se alcanza mediante el presente Consorcio Urbanístico.

Que el artículo 14° determina que el Estado municipal debe utilizar de manera justa y razonable la facultad regulatoria en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, evitando desigualdades que fomenten la concentración del suelo; lineamiento que este proyecto respeta al promover un reparto equilibrado de cargas y beneficios, acompañado de amplias cesiones al dominio público municipal.

Que el artículo 15° establece que la vivienda y el hábitat digno deben cumplir parámetros de calidad tales como el completamiento de las áreas urbanas, el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio-espacial, la mixtura de usos y la riqueza de la vida urbana; priorizándose para su emplazamiento áreas con accesibilidad, consolidación urbana, equipamientos y servicios, condiciones que este proyecto cumple plenamente, llegando incluso a superar las exigencias normativas vigentes.

Que el artículo 16° dispone que las políticas de vivienda y hábitat son una responsabilidad pública orientada a garantizar derechos colectivos y la función social de la

propiedad, debiendo fortalecer la regulación del suelo urbano y desalentar prácticas especulativas mediante instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización urbana; principios que se reflejan en las importantes cesiones realizadas al Municipio y en la generación de lotes accesibles como respuesta al déficit habitacional local.

Que el artículo 17° crea el Programa de Lotes con Servicios, aplicable a proyectos urbanísticos que incorporen redes de infraestructura y faciliten el acceso al suelo urbano, con o sin núcleo habitacional básico, tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos; programa al cual se destina parte de los inmuebles afectados en esta ordenanza.

Que el artículo 50° de la Ley 14.449 establece una contribución obligatoria por parte de los desarrolladores que obtienen beneficios derivados del proceso urbanístico, instrumento que en este caso se ve ampliamente satisfecho mediante la cesión de espacios públicos, equipamientos, áreas verdes, cortina forestal, trazado vial y, especialmente, la regularización y cesión al Municipio del predio afectado a la planta de tratamiento de ABSA, resolviendo una situación de hecho histórica y brindando una mejora sustancial en términos ambientales y sanitarios.

Que la Ley de Acceso Justo al Hábitat N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1062/13, establece en sus artículos 55 y 56 que se denomina consorcio urbanístico a la ejecución conjunta entre organismos gubernamentales y actores privados de proyectos de urbanización o edificación, aportando unos el inmueble y otros las obras, recibiendo cada parte unidades inmobiliarias urbanizadas y/o edificadas en compensación por su inversión.

Que el Código Civil y Comercial de la Nación, en su artículo 240, establece que el ejercicio de derechos individuales debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva y con las normas dictadas en el interés público, y que no debe afectar la sustentabilidad de los ecosistemas; complementado por el artículo 241, que establece la obligación de respetar la normativa de presupuestos mínimos aplicable.

Que en dicho marco se ha promovido un proyecto urbanístico a desarrollarse sobre los inmuebles ubicados entre las calles Alsina, Argerich, Urquiza, Libertad y J. J. Paso, lindantes a la planta de tratamiento de ABSA y a las parcelas rurales 47D, 28L, 28I y 27R de la ciudad de Los Toldos, identificados catastralmente como Circunscripción II, Parcelas 27D, 27M, 27N y 27W, que para poder llevarlo a cabo se suscribió el convenio publico privado, entre LOMAS DE MARABELLO S.A., representada por el Sr. Guillermo Arturo POISSON, y los titulares de los inmuebles involucrados

Que el proyecto prevé la generación de nuevas parcelas residenciales destinadas al acceso a la vivienda, la incorporación de espacios verdes públicos, reservas para equipamiento comunitario, áreas de amortiguación ambiental, superficies destinadas a la regularización del predio donde se emplaza la planta de tratamiento de ABSA, reservas para la continuidad de un canal y las cesiones necesarias para la ejecución de la futura circunvalación de la ciudad.

Que mediante la intervención urbanística proyectada el Municipio percibirá una importante participación en la valorización inmobiliaria generada por el emprendimiento, representada por la transferencia de catorce (14) parcelas urbanas, la cesión de las superficies necesarias para la futura circunvalación, la regularización dominial del predio afectado a la planta de tratamiento de ABSA, la reserva de espacios para equipamiento comunitario, áreas

verdes públicas, cortina forestal y canal de desagüe, todo ello conforme surge de los planos adjuntos.

Que dichas cesiones superan ampliamente los mínimos exigidos por la normativa urbanística vigente, representando una significativa recuperación de plusvalía urbana en favor de la comunidad y contribuyendo al desarrollo equilibrado de la ciudad.

Que la regularización dominial de la superficie actualmente afectada al funcionamiento de la planta de tratamiento de ABSA permitirá resolver una situación histórica pendiente, otorgando seguridad jurídica para futuras inversiones y mejoras en materia de infraestructura sanitaria y ambiental.

Que para posibilitar la adecuada ejecución de la futura circunvalación y garantizar la continuidad territorial del proyecto urbanístico resulta necesaria la incorporación de superficies pertenecientes a la Parcela 27D.

Que con tal finalidad el Departamento Ejecutivo suscribió un Convenio de Compensación de Superficie con los titulares de dicho inmueble, mediante el cual éstos aportan las fracciones necesarias para la ejecución de la obra de circunvalación y, como contraprestación, recibirán cuatro (4) de las catorce (14) parcelas que ingresarán al patrimonio municipal en concepto de recuperación de plusvalía.

Que el proyecto permitirá ampliar significativamente la oferta de suelo urbano, brindar una respuesta concreta al déficit habitacional existente, mejorar la infraestructura pública local y promover un crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad de Los Toldos.

Que corresponde al Honorable Concejo Deliberante autorizar y ratificar los convenios celebrados por el Departamento Ejecutivo cuando éstos constituyen instrumentos necesarios para la implementación de políticas públicas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Por ello, el **Honorable Concejo Deliberante del partido de General Viamonte**, en uso de sus atribuciones y facultades, aprueba y sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Ratificar el Convenio Urbanístico suscripto entre la Municipalidad de General Viamonte, representada por su Intendente Municipal Dr. Franco Ariel FLEXAS, LOMAS DE MARABELLO S.A., representada por el Sr. Guillermo Arturo POISSON, y los titulares de los inmuebles involucrados en el proyecto urbanístico: Sres. Nadia DENADAY, Francisco Manuel DENADAY, Andrés DENADAY, Julián DENADAY y Marcos DENADAY, el que forma parte integrante de la presente como Anexo I.

ARTÍCULO 2º: Ratificar el Convenio de Compensación de Superficie suscripto entre la Municipalidad de General Viamonte, representada por su Intendente Municipal Dr. Franco Ariel FLEXAS, y los titulares de la Parcela 27D, Sres. Walter Oscar RIUS y Anahí Elba BELOQUI, el que forma parte integrante de la presente como Anexo II.

ARTÍCULO 3º: Autorizar la afectación de los inmuebles identificados catastralmente como Circunscripción II, Parceas 27M y 27W, al Programa Lotes con Servicios previsto en los artículos 17 y concordantes de la Ley Provincial N° 14.449, facultándose al Departamento Ejecutivo a realizar todas las gestiones necesarias ante la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 4º: Facultar al Departamento Ejecutivo a aceptar las cesiones de dominio previstas en los convenios ratificados por la presente y a disponer de las parcelas que ingresen al patrimonio municipal en concepto de recuperación de plusvalía.

ARTÍCULO 5º: Elévese al Departamento Ejecutivo, tome razón quienes corresponda, regístrese, publíquese y archívese. –

Dado en el recinto del Honorable Concejo Deliberante del partido de General Viamonte, en la ciudad de Los Toldos, Provincia de Buenos Aires, a los ocho días del mes de julio del año 2026.

FERNÁNDEZ BAYÓN, Paula.

SECRETARIA H.C.D.

GOROSTIAGUE, María Soledad.

PRESIDENTA H.C.D.