

El Concejo Deliberante, en su Sesión Ordinaria N° 22 -2° de Prorroga-, celebrada en el día de la fecha, ha sancionado la siguiente:

ORDENANZA 12377

OBJETO

ARTICULO 1º: Créase el “Programa de Generación de Suelo Urbano” destinado a emprendimientos de fracciones de las Áreas Urbana, Complementaria y Rural, según la clasificación establecida en el Artículo 7º de la Ordenanza N°10703/10, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación del tejido.

ARTÍCULO 2º: Los objetivos principales de este Programa son los que seguidamente se detallan:

- a. Permitir el emplazamiento de proyectos de división del suelo con aptitud para el uso residencial y comercial de pequeña y mediana escala.
- b. Completar los “vacíos” urbanos y ampliar sectores adyacentes no urbanizados, implementando la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico.
- c. Alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la legislación vigente y las normativas medioambientales específicas.
- d. Promover la formulación de acuerdos y sinergias entre lo público y lo privado, para motorizar respuestas urbanísticas que provean suelo urbano apto para satisfacer la demanda de la sociedad.

NORMAS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 3º: Serán de estricta aplicación las pautas y condiciones establecidas en los Artículos 17º a 25º inclusive de la Ley Provincial N° 14449 "Ley de Acceso Justo al Hábitat".

ARTÍCULO 4º: Las Cargas Públicas y Cesiones exigibles para cada proyecto serán las que se encuentran contempladas en el Artículo 56º del Decreto Ley N° 8912 y en el Artículo 195º de la Ordenanza N°10703/10.

EXCLUSIONES

ARTÍCULO 5º: Quedan expresamente excluidas del Programa aquellas parcelas y fracciones que pertenezcan al Área Rural, que no fuesen adyacentes a una zona residencial preexistente consolidada o semi-consolidada de hecho, o donde su entorno adyacente o inmediato se halle destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo intensivo y extensivo, o existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población. Pudiendo quedar a cargo de la Secretaría de Planeamiento Urbano dictar la Factibilidad pertinente a la propuesta sometida a análisis técnico, o aquella que la sustituya, y podrá expedirse en relación a las mismas, en carácter consultivo, el Consejo Único de Ordenamiento Territorial (C.U.O.T) y el Consejo Local de Tierras y Hábitat del Partido de La Plata.

ARTÍCULO 6º: Los proyectos de división que se beneficien con este Programa, deberán contemplar la dotación de los servicios básicos de infraestructura establecidos en el Artículo 23º de la Ley Provincial N° 14449. A tales efectos, se evaluarán las posibilidades técnicas y los condicionantes referidos al servicio de Agua Potable y sistema de eliminación de excretas aprobado por la autoridad competente, suministro de energía eléctrica domiciliaria de media y baja tensión y alumbrado público, en virtud de las

infraestructuras públicas y/o privadas preexistentes en las cercanías, capaces de soportar los enlaces del nuevo emprendimiento, como así también las distancias razonables hasta los puntos de aprovisionamiento y de los cuerpos receptores del volcamiento de efluentes. Asimismo, se tendrá en cuenta la cantidad total de nuevas parcelas, a fin de admitir la solución técnica

Expte.73712

planteada para la prestación de dichos servicios, considerando la población total a residir en la urbanización a crearse.

CONVENIO O CONSORCIO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 7º: Los proyectos que se ejecuten mediante el mencionado Programa se efectivizarán adoptando la figura de un “Convenio Urbanístico”, entre personas físicas o jurídicas y organizaciones no gubernamentales y el Municipio, conforme las pautas que se acuerden en cada caso, siendo las condiciones mínimas las que se detallan a continuación:

OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

- a. Incorporar informe de Dominio (con asiento registral) e Informe de Anotaciones Personales del/los Titulares Registrales, emitido por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, actualizados previa firma del Convenio Urbanístico.
- b. Autorizar al Municipio a solicitar ante la Autoridad de Aplicación de la Ley N°14449, la afectación al “Programa Lotes con Servicios”; y a diligenciar aquellas gestiones que la Comuna estime conveniente.
- c. Transmitir al Municipio el dominio de una parte equivalente desde el quince por ciento (15%) para nuevas urbanizaciones y treinta por ciento (30%) para urbanizaciones preexistentes, de las parcelas originadas por Plano de Mensura y Subdivisión, las mismas

se corresponden al principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el proceso de urbanización.

Se determina urbanizaciones preexistentes a aquellas que se encuentren consolidadas de hecho, con un porcentaje no menor al setenta y cinco por ciento (75%) de las parcelas originadas y con la totalidad de servicios básicos e infraestructuras mínimas, establecidas en el artículo 23º de la Ley Provincial 14.449.

Los beneficiarios de dichas tierras quedaran dispuestos de la siguiente manera:

- 1/5 del porcentaje de la compensación con destino a familias inscriptas en el “Registro de Demanda Habitacional” de la Dirección de Hábitat, perteneciente a la Subsecretaría de Tierras, Hábitat y Vivienda o aquella que la reemplace o sustituya.
- 4/5 del porcentaje de la compensación con destino de Venta Social a Título Oneroso, con destino a Vivienda Unifamiliar.

Dicho registro podrá ser de carácter público. Las partes podrán convenir porcentajes mayores en caso que el Municipio genere obras y/o mejoras, dentro o fuera del inmueble a intervenir, que beneficien directa o indirectamente al emprendimiento.

d. Las partes podrán convenir que parte del porcentaje destinado al Municipio sea compensado en la generación de obras de infraestructuras y/o construcciones varias que signifiquen mejoras al hábitat, destinado a los barrios incorporados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) del Partido de La Plata o mejoras del hábitat con fin social determinado por la Subsecretaría de Tierras, Hábitat y Viviendas o quien la reemplace.

e. Tener a su cargo la ejecución de las obras de infraestructura y servicios establecidas en la presente, conforme los plazos y características que se estipulan para cada una de ellas en el Convenio Urbanístico.

f. Los lotes generados por este programa serán destinados a vivienda unifamiliar y de ocupación permanente, circunstancia que deberá incorporarse a la carátula del plano de mensura y subdivisión, como así también en las escrituras traslativas de dominio. Asimismo, se permitirá la generación de locales comerciales de pequeña escala, siempre y cuando se respete una Unidad Funcional por parcela originada.

g. Los avances del proyecto urbanístico podrán ser realizados y/o ejecutados por etapas, siendo condicionante, el completamiento del 100% de las obras mínimas de servicios e infraestructura de la etapa en curso, debiendo incorporar los boletos de compra-venta de la misma, para solicitar el avance a la etapa siguiente, según especifique el Convenio Urbanístico firmado entre las partes. La posesión podrá ser entregada luego de finalizar el 100% de la infraestructura y servicios mínimos requeridos de la etapa, quedando condicionado a ello todo boleto de compraventa a incorporar.

h. El Propietario podrá promover la reserva de lotes resultantes del Plano de Mensura y Subdivisión, “Ad referéndum” del cumplimiento de los actos administrativos correspondientes y de la etapa mencionada en el punto (g) de la presente Ordenanza, las que serán especificadas en el Convenio Urbanístico, una vez realizado el acto de firma del

mismo, siendo una condición necesaria otorgar a los futuros compradores, escrituras traslativas de dominio.

i. Regir la publicidad para la reserva de los lotes conforme lo determinado en el Artículo 6° de la Ordenanza N°10703/10 y la edificación conforme a la Ordenanza N°10681/10 del Código de Edificación para el Partido de La Plata.

j. A los fines de determinar el valor de los lotes, se entiende que el precio de venta tendrá como objetivo el carácter social, encontrándose en un VEINTICINCO por ciento (25%) por debajo del valor de mercado en relación a un lote de similares características y

comparables al bien que es objeto de valoración, dentro de la zona o de cercanía a ejecutar dicho proyecto; asimismo se podrá solicitar la intervención de tasadores oficiales del Estado Nacional, Provincial o Municipal que establezcan los valores máximos de venta de cada parcela.

k. Presentar previa firma de Convenio Urbanístico, presupuesto dictado por corredores inmobiliarios, determinando valores monetarios de parcelas de similares características, a fin de determinar el punto (j), el cual deberá ser presentado ante la autoridad de aplicación, para su evaluación.

INFRAESTRUCTURA

l. Las obras básicas a ejecutarse serán de carácter obligatorio, pudiéndose incorporar obras adicionales que generen mejoras en la calidad de vida a través de servicios o accesibilidad, incrementando así su valor por m², el cual surgirá del análisis de las Áreas con Incumbencia en el Ámbito Municipal, o podrá solicitar asesoramiento de agentes externos o prestatarios para tal fin, según cómputo y presupuesto.

Se entiende como obra adicional toda aquella incorporación agregada que no se encuentre en los informes de obras mínimas y necesarias o paquetes estructurales, incorporados por los entes reguladores municipales y prestatarios.

Infraestructura Básica y Mínima:

1. Apertura, tratamiento y/o mejoras de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
2. Energía eléctrica de uso domiciliario (media y baja tensión).
3. Provisión de agua potable, en cantidad y calidad en relación a la densidad nueva.

4. Provisión y colocación de equipos de luminarias para Alumbrado Público.

5. Eliminación de excretas reglamentarias.

6. Forestación y Señalización urbana.

Infraestructura Adicional:

1. Conexión a Red Cloacal.

2. Cordón cuneta de hormigón armado y pavimentación de calzada con carpeta asfáltica u hormigón, en caso de no haber sido solicitado por la Dirección de Obras Viales.

3. Gas Natural, conectado a red troncal de la Empresa Prestataria.

4. Dotación de Equipamientos Comunitarios y/o urbanos.

m. Establecer en el Convenio Urbanístico, cómputo y presupuesto y cronograma y plazos de ejecución de las obras a realizarse en el predio.

n. Asimismo, el Municipio instituirá para cada parcela generada en el plano de mensura y subdivisión una restricción al valor de venta, mediante una cláusula que se asentará en las escrituras traslativas de dominio y perdurará por el término de cinco (5) años contabilizados desde la fecha de la primera escrituración de cada lote.

o. Constituir un Seguro de Caucción o garantías bancarias, adjuntando su correspondiente Informe de Dominio (con Asiento Registral) e Informe de Anotaciones Personales, a favor de la Municipalidad de La Plata, responsabilizándose por el fiel cumplimiento de todas las obligaciones contraídas.

El Valor de dicha garantía/s o Seguro de Caucción, será estipulado entre las partes previo a la firma del Convenio Urbanístico, el cual no podrá ser inferior al cuarenta por ciento (40%)

del cómputo y presupuesto de obra a ejecutar. La póliza a presentar deberá estar conforme a la normativa vigente, establecida por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

p. Autorizar el ingreso de agentes veedores municipales, a fin de dar cumplimiento al inciso "v".

q. Cooperar activamente en el medio de participación ciudadana, para la publicidad del proyecto, indicada en el apartado “y”.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

r. Dictar la factibilidad pertinente a la propuesta sometida, a cargo de la Secretaría de Planeamiento Urbano o quien la reemplace.

s. Podrá eximir a los titulares responsables del Convenio Urbanístico del pago de los derechos y sellos municipales correspondientes a la tramitación del plano hasta la apertura de partidas inclusive.

t. Otorgar los correspondientes Indicadores Urbanísticos que permitan la subdivisión, manteniendo la zonificación designada en la Ordenanza N°10703/10 o aquella que la reemplace.

u. Una vez comunicada fehacientemente al Organismo que se determine en el Convenio Urbanístico la culminación del total de las obras, la Municipalidad contará con un plazo de 30 días corridos para proceder a la recepción provisional.

La recepción definitiva se llevará a cabo al finalizar el plazo de garantía que se hubiere fijado en el Convenio Urbanístico para expedirse acerca de la aprobación final de las mismas. El plazo mencionado se empezará a contar a partir de la fecha del acta de recepción provisional. En caso de ser aprobadas, culmina el efecto del Seguro de Caucción o garantía.

En caso de no ser aprobadas, se intimará al propietario a regularizar las mismas, de acuerdo a lo que se establezca en el caso particular, dentro del plazo de treinta (30) días corridos. Si luego de este plazo, el propietario no regulariza la situación de acuerdo a los lineamientos emanados de los organismos competentes de la Municipalidad de La Plata, ésta a través de los medios disponibles, podrá ejecutar la garantía o Seguro de Caucción.

v. Podrá establecer para el cumplimiento de la presente, agentes veedores a fin de constatar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el propietario.

w. Permitir la Promoción de los lotes por etapas, una vez realizado el acto de firma del Convenio Urbanístico, según los avances de obras establecidas en el mismo, quedando facultado el Municipio de consumir la garantía a su favor, en caso de incumplimiento injustificado de los plazos de ejecución de obras. A su vez, el propietario, las inmobiliarias, desarrolladores de proyectos, particulares, intermediarios o todo aquel que se beneficie económicamente podrá quedar imposibilitado de generar nuevos Convenios Urbanísticos con el Municipio por un plazo de cinco (5) años desde la fecha de ejecución de la garantía, como así también queda la partida inmobiliaria inhibida para nuevas intervenciones en el Municipio.

x. Disponer una extensión de plazo de obra, en caso de ser requerido por el emprendedor, debiendo justificar tal solicitud, la que podrá ser otorgada, excepcionalmente y por única vez, o rechazada según el criterio de la Municipalidad.

y. Instrumentar el medio de participación ciudadana más conveniente para dar publicidad adecuada sobre la iniciativa del proyecto, previo a todo acto que se dicte a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

AUTORIDAD DE APLICACION

ARTICULO 8º. La Autoridad de Aplicación del “Programa de Generación de Suelo Urbano” será la Subsecretaría de Tierras, Hábitat y Vivienda de la Municipalidad de La Plata o quien la reemplace, organismo que dispondrá los criterios operativos reglamentarios que se apliquen en virtud de lo establecido por la presente. En tal sentido, facúltase al citado organismo a dictar las Resoluciones que considere menester y a promover los Decretos que eventualmente fuesen necesarios emitir para instrumentar el Programa, con arreglo al espíritu aquí normado.

ARTICULO 9º. Las obras de infraestructura que se ejecuten serán aprobadas por los organismos municipales y/o provinciales competentes, quienes otorgarán los permisos necesarios para comenzar con las obras.

ARTICULO 10°: Derógase la Ordenanza N°11762/18.

ARTICULO 11° :De forma.