

ORDENANZA 1.814.

VISTO

La necesidad de establecer y dar claridad absoluta a los requerimientos indispensables y exigibles para la materialización de todo proyecto de urbanización, subdivisión o loteo que se pretenda realizar en todo el ámbito del Distrito Municipal de la Ciudad de Avellaneda y que se solicite para tramitar con el objetivo de obtener su aprobación mediante Ordenanzas de éste Concejo Municipal, y;

CONSIDERANDO:

que, a través de la Ordenanza N° 1.094 sancionada el 23 de noviembre de 2001, este Concejo Municipal aprobó el Código de Ordenamiento Urbano Ambiental de la Ciudad de Avellaneda, mediante el cual comenzó a regular el crecimiento urbanístico;

que, con el tiempo se han ido modificando e incorporando, a través de una serie de Ordenanzas, aspectos no contemplados o que con la dinámica del tiempo han resultado en la necesidad de actualizar.

que, la propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal contempla la modificación del Capítulo 2, sobre Urbanizaciones y Subdivisiones, reglamentando los puntos 2.1 hasta 2.8 referente a la requisitoria que deberán cumplimentar aquellos que quisieran modificar o extender el territorio urbano;

que, por otra parte, la necesidad del análisis de esta propuesta encuentra su sustento en que con el transcurso del tiempo se han generado normativas Provinciales en materia hídrica y ambiental que han cambiado el paradigma Municipal de crecimiento, y que siendo esta una competencia Provincial se deben atender y adecuar, sumado a esto, la necesidad de dar respuesta a la demanda de tierras para la construcción de unidades habitacionales, producto del crecimiento poblacional, ha generado iniciativas Públicas y Privadas en sectores donde las condiciones territoriales no son las adecuadas para asegurar una efectiva calidad de vida de la comunidad y las posibilidades del Municipio de dotar de infraestructuras son mediatas;

que, en otro párrafo el Departamento Ejecutivo Municipal manifiesta que se han tenido en cuenta las distintas iniciativas de crecimiento urbano en zonas continuas a los sectores urbanizados o poblados de algunos de los parajes del Distrito, donde hasta el momento no había legislación alguna;

que, para la consideración de este proyecto a continuación se desarrollaran conceptos básicos jurídicos de legitimación de los estados Municipales para la adopción de medidas de Planificación Urbana y su consecuente ordenamiento.

que, las Provincias Argentinas cuentan con ciudades densamente ocupadas y estas comienzan a legislar en materia de ordenamiento urbano y territorial a finales de la década de 1970; el contenido de esta legislación tiende a establecer lineamientos generales y directrices para organizar el espacio urbano, y ha tomado como modelo las concepciones urbanísticas que se gestaron en Europa como respuesta a la aglomeración urbana que introdujo el proceso progresivo de industrialización durante el siglo XIX y principios del siglo XX;

que, en términos prácticos, el ordenamiento del territorio se identifica con el uso racional del territorio, la red de asentamientos humanos, la población rural dispersa, las redes de comunicaciones y transporte que los vinculan, el uso sostenible de los recursos naturales y servicios ambientales, la división político - administrativa y el “desarrollo equilibrado” de las economías regionales y locales. En suma, se trata de una política de Estado a largo plazo de la que su instrumento básico es la planificación y que debe conciliar el proceso de desarrollo económico con distintas formas de ocupación territorial, siempre teniendo en miras su fin último que es elevar el nivel de vida de la comunidad;

Según Ledrut Raymond, ordenar en sentido urbanístico significa la constante adaptación de todos los elementos móviles e inmóviles que constituyen la realidad espacial de una ciudad. Por un lado, el ordenamiento implica una planificación, porque en cierta medida intenta organizar el presente con vistas a un determinado porvenir;

que, desde el punto de vista jurídico, la localización de una ciudad, su configuración concreta, su magnitud, su disposición, su orden y las funciones que cumple no son, en absoluto, ni pueden ser - en la compleja estructura social - hechos privados, en el sentido de que pertenezcan a la exclusiva voluntad de los propietarios del suelo; sino que son hechos colectivos primarios, que interesan a todos los habitantes de la ciudad, puesto que condicionan la vida comunitaria y personal de manera directa y provocan consecuencias inmediatas respecto de la existencia, extensión y disposición de los servicios públicos;

que, así como el ordenamiento urbano constituye el principal objetivo de la planificación, esta última se cumple mediante el ejercicio del poder de policía que compete al estado Municipal, en cuya virtud está facultado para imponer a los particulares limitaciones y restricciones al uso y disposición del derecho de propiedad. Ese poder se ejercita estableciendo condiciones para el uso y ocupación del espacio urbano;

que, por otra parte, también corresponde a la actividad estatal el diseño de las ciudades estableciendo la división del territorio en áreas y zonas, una reglamentación que debe acompañar con acciones o medidas que materialicen las obras y demás realizaciones contempladas en los respectivos planes y programas, en cuya ejecución el sector privado también participa asumiendo la gestión urbanística correspondiente;

que, la competencia estatal para ordenar el espacio territorial Argentino está dado desde la Constitución Nacional de 1860, en la que contiene una serie de cláusulas que se refieren al establecimiento del territorio Nacional y de los derechos que rigen en él;

que la misma adopta la estructura federal del Estado, como es sabido, este sistema surgió luego de un largo proceso de lucha entre el federalismo y el unitarismo. Tanto el Pacto Federal de 1831 como el Acuerdo de San Nicolás de los Arroyos, establecen las diversas condiciones en las que el gobierno federal garantiza a cada Provincia el goce y ejercicio de sus instituciones, y una de esas condiciones es asegurar su régimen Municipal;

que, teniendo en cuenta que la competencia es un concepto básico de la ciencia jurídica lo utilizaremos con el objetivo de identificar sobre quién recae la potestad jurídica de dictar normas referidas al ordenamiento territorial, en general, y al ordenamiento urbano, en especial;

que en sentido jurídico, la competencia es una facultad o potestad para dictar normas jurídicas. Utilizando la base teórica elaborada por Von Wright, la competencia sería un componente distintivo de las normas prescriptivas y se refiere a la autoridad del agente que la emite o la dicta, actuando como una autorización para dictar normas. La competencia supone tres elementos: la base territorial, la materia y las facultades;

que, como consecuencia del sistema adoptado, al Estado Federal Argentino se le reconoce soberanía, que supone la potestad de otorgarse una organización jurídica institucional, y a los estados provinciales se les reconoce autonomía a los fines de darse sus propias instituciones en el marco de la Constitución Nacional, respetando la sujeción jurídica natural que los obliga frente al Estado federal;

que, en la esfera Municipal la Constitución Nacional hace una única referencia dedicada a los municipios en general y ha sido en su Artículo 5º, donde sostiene que “Cada Provincia dictará para sí una Constitución bajo el sistema representativo republicano, de acuerdo con los principios, declaraciones y garantías de la Constitución Nacional; y que asegure su administración de justicia, su régimen municipal, y la educación primaria.”;

que la doctrina constitucional imperante acepta que los municipios argentinos no tienen poderes originarios, sino derivados de lo que el gobierno de la provincia a que pertenecen estatuya en su constitución local y Leyes reglamentarias. Pero además, lo importante es que la Constitución Nacional consagra al régimen municipal como condición indispensable para garantizar la autonomía provincial. Con lo cual, se entiende que, los constituyentes tuvieron en miras la realidad geográfica y la necesidad de contar con cierto grado de autonomía municipal;

que, en el reparto de las competencias, el sistema argentino se clasifica en:

1. Propias o exclusivas, es decir, que no la comparte con ningún otro órgano estatal.

2. Delegadas, cuando la facultad originaria corresponde al estado federal o provincial, que pasan para su ejecución, control o supervisión a la órbita provincial o municipal.

3. Concurrente, son ejercidas en forma conjunta por el estado federal, provincial o municipal.

Que, en cuanto a la competencia municipal, que es lo que nos ocupa, la base territorial se refiere a la porción geográfica que delimita su espacio geofísico y habilita su jurisdicción. La materia se refiere a las incumbencias sobre las cuales tiene injerencia el municipio y sus órganos, y las facultades se refieren a las potestades que tiene el municipio para operar sobre la materia municipal;

que, sobre la base de la profusa y profunda elaboración doctrinaria en torno al tema de las competencias estatales y en especial sobre la competencia municipal, se puede concluir que la materia urbana es una competencia concurrente entre las provincias y los municipios, solo en lo que refiere a las cuestiones medioambientales y a la creación de regiones productivas con miras a la integración del territorio. Sin embargo el Artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2.756 consagra que, será facultades propias y exclusivas de las Municipalidades, especialmente de los Concejos Municipales, la Planificación urbana entre otros temas;

que, para apoyar dicho razonamiento, cabe considerar también la tesis autonómica desarrollada por la Corte Suprema, en su fallo de fecha 21 de marzo de 1989, en el conocido caso “Rivademar, Angela c/Municipalidad de Rosario”, donde ésta le reconoció a los municipios la autonomía y tomando en especial consideración las razones que sustentan dicha postura, estamos en condiciones de admitir que las Ordenanzas municipales que reglamentan la planificación urbana son Leyes en sentido formal y material.

que, para la consideración de este tema se debe dejar de lado el principio de aprovechamiento y transformación del bien inmueble según la voluntad y conveniencia del propietario; para dar lugar a la decisión estatal sobre la utilización urbanística del suelo y de las construcciones, la cuestión reside en afirmar la legitimación de esta intervención en el beneficio de toda la comunidad, con lo que el propietario sólo puede hacer lo que la decisión pública positivamente le permite;

que el predominio de los valores colectivos, que la ciudad representa, la concentración de usos y la densificación de actividades conducen a la necesidad de impedir abusos constructivos y desarrollos urbanísticos descontrolados, conseguir el respeto de los espacios públicos, arbitrar las relaciones de vecindad y, en suma, disciplinar la vida urbana. En general, estas

facultades se han reservado a la esfera municipal por su relación primaria con los fenómenos constructivos y constitutivos de la vida en la ciudad;

que, la zonificación es un instrumento que establece zonas con cierto grado de homogeneidad, afinidad de actividades, intensidad y ocupación del suelo. Ésta reconoce la conformación física del tejido urbano como parámetro de asignación de normativas. Es un elemento condicionante del uso de la propiedad inmobiliaria, mediante la delimitación de áreas categorizadas en función de la utilización de la tierra admitida en la planificación urbana: volumen de edificación, ocupación del suelo, dimensiones parcelarias, condiciones y estructuras básicas de desarrollos inmobiliarios o loteos.

que, en razón de ello deben diseñarse Ordenanzas que aseguren un desarrollo creciente y sustentable del sistema urbano, sobre base de políticas públicas que orienten y dirijan las acciones en el tiempo, consolidando la calidad de los servicios públicos para asegurar la calidad de vida de toda la comunidad de Avellaneda, condiciones que han caracterizado a través de los años a nuestra Ciudad;

que, para planificar el desarrollo de la Ciudad, resulta necesario considerar las necesidades de sus habitantes y reconocer que el desarrollo es resultado de la interacción social, donde encontrándonos frente a los intereses de bien común, ningún derecho es absoluto;

POR ELLO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA:

Artículo 1º): Sanciónese la presente Ordenanza para que forme parte del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental de la Ciudad de Avellaneda, aprobado por este Concejo Municipal como Ordenanza N° 1.094 el 23 de Noviembre de 2001, y todas sus posteriores modificatorias, a través de las Ordenanzas N°: 1105/02, 1141/03, 1159/03, 1171/04, 1179/04, 1187/04, 1263/06, 1269/06, 1302/07, 1314/07, 1425/09, 1433/10, 1464/10, 1475/10, 1579/12, 1596/12, 1605/12, 1609/12, 1628/13, 1644/13, 1652/13, 1669/13, 1760/15 y 1761/15.

Artículo 2º): Reemplácese las palabras “Ejido Municipal” por “Territorio Distrital” en el texto del punto 2.1.1.a. 1) del Capítulo 2: de las urbanizaciones y subdivisiones.

Artículo 3º): Agréguese al punto 2.1.3. del Capítulo 2 lo siguiente: “La Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas será quien recepción, analice, evalúe y reúna toda la documentación necesaria para cada uno de los trámites de urbanizaciones que se proyecten, la que luego mediante Mensaje del Intendente Municipal será elevada a este Concejo para su tratamiento y posterior aprobación por Ordenanza. Los loteos y subdivisiones continuarán teniendo tratamiento en la

mencionada Secretaría y obtendrán por parte de ésta su aprobación, siempre que se ajusten a lo establecido en las disposiciones de los Capítulos 3, Tejido Urbano y 4, Zonificación en Distritos del Código y sus respectivas Ordenanzas modificatorias”.

Artículo 4º): Agréguese al punto 2.2.3.1. el artículo c) con el siguiente contenido: “la Municipalidad de Avellaneda podrá exigir al interesado el mejoramiento de todas o algunas de las Calles del trazado vial que se genere, de manera tal de conectarlo a las Calles del trazado vial existente y permitir la correcta circulación en los días de lluvia o de barro. Será la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente la encargada de especificar y de supervisar la realización de los trabajos acordando con el propietario el tipo de material a utilizar y sus correspondientes dosajes.”

Artículo 5º): Agréguese a los puntos 2.2.3.4. y 2.2.3.5. el siguiente texto: “a) Tanto los proyectos de energía eléctrica y alumbrado público, como de agua potable formarán parte de la documentación necesaria para la aprobación de la Urbanización y deberán estar confeccionados por profesionales con incumbencia, debidamente firmados y aprobados por los respectivos colegios profesionales y por la misma concesionaria del servicio. Ambas redes de infraestructura podrán ser construidas por el titular del inmueble o convenidas con el concesionario actual de estos servicios, organismo que supervisará la realización de los trabajos. La totalidad de los costos de las obras estarán a cargo del titular del inmueble a urbanizar”.

Artículo 6º): Agréguese al punto 2.2.3.7. El siguiente párrafo: “Todo proyecto de Urbanización deberá tener previamente la Categorización Ambiental otorgada por el Ministerio de Medio Ambiente y la Factibilidad Hídrica de la Secretaría de Recursos Hídricos del Ministerio de Infraestructura y Transporte de la Provincia de Santa Fe, la que determinará la necesidad o no de materializar un reservorio de las aguas pluviales. Dicho espacio se deberá constituir como un lote identificado con su número respectivo en el plano de mensura y será transferido a título gratuito a la Municipalidad, sin ser considerado como parte del espacio verde. De igual manera, de ser necesario, deberán cederse a la Municipalidad o al Gobierno Provincial, según corresponda, los terrenos donde existan desagües pluviales de importancia o donde se considere que puedan ensancharse los desagües existentes producto de la ampliación urbana que se producirá y la reducción de la superficie de absorción que tendrán los terrenos. Todo esto deberá estar perfectamente especificado y clarificado en el estudio hídrico realizado por profesional con incumbencia y que formará parte del proyecto de Ordenanza de la Urbanización”.

Artículo 7º): Modifíquese el artículo b) del punto 2.4.3.1. el que quedará redactado de la siguiente manera: “En el caso de condominios legalmente constituidos a la fecha de la sanción de la presente Ordenanza, los lotes resultantes de la subdivisión podrá tener una dimensión de un 20% menor a la establecida en el Código de Ordenamiento Urbano Ambiental para cada distrito”.

Artículo 8º): Modifíquese el título y todo el contenido de los articulados del punto 2.5.2. el que quedará redactado de la siguiente manera: “SOLICITUD PARA LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN”.

El trámite de solicitud deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

1. SOLICITUD DE INICIO DEL TRÁMITE:

El titular del terreno a urbanizar solicitará mediante nota a la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas el plano de la cuadrícula urbanística proyectada y demás requerimientos exigidos por este Código para iniciar el proyecto de plano de mensura.

2. PRESENTACIÓN DEL TRÁMITE:

El titular del terreno presentará ante la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas el plano de mensura proyectando la cuadrícula y cumplimentando los requerimientos exigidos; asimismo proyectará el tamaño y la ubicación de los espacios públicos a ceder según lo establecido en el punto 2.2.2, en un todo de acuerdo con la proyección establecida por la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas.

El proyecto deberá encontrarse en la zona delimitada y habilitada para urbanizar.

3. EVALUACIÓN Y ANÁLISIS:

El proyecto será evaluado por la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas y realizará las sugerencias necesarias para la correcta tramitación y aprobación, además podrá ser informado al Concejo Municipal para que este tome conocimiento de la tramitación que se inicia y, de ser necesario, realice sugerencias.

4- VISACIÓN PREVIA DE LOS PLANOS DEL PROYECTO:

La Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas visará los planos proyectados para ser presentados ante los Ministerios de Medio Ambiente y de Infraestructura y Transporte para la obtención de la factibilidad.

Asimismo se visarán los planos para ser presentados ante la Cooperativa de Servicios Públicos, Sociales y Vivienda de Avellaneda Limitada, con el objetivo de lograr la factibilidad de la prestación de los servicios de agua y energía.

El Municipio emitirá un certificado de factibilidad de prestación de los servicios públicos.

5- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EXIGIBLES:

Para la aprobación de una urbanización el propietario estará obligado a realizar las siguientes obras de infraestructura: plantación del arbolado público; la instalación de la red de energía y la colocación de dos columnas de alumbrado público por cuadra; la instalación de la red de agua; la colocación de alcantarillas según proyecto hídrico aprobado y como mínimo en tres cruces en cada bocacalle; afectación de reservorio hídrico si correspondiera según el proyecto aprobado y de terrenos para canales de desagües pluviales cuando estos existan o cuando los proyectados sean de importante caudal, ambos espacios deberán ser donados a la Municipalidad independientemente del exigido para espacio verde; instalación de pasillos pasacalles de hormigón y puentes de esquina, según la tipología actual que construye la municipalidad; proyecto y ejecución de la red de cloacas donde se pueda vincular con la red existente en el entorno actual. Se confeccionará un convenio entre la Municipalidad y el propietario urbanizador, donde se acordará la realización de las distintas obras de infraestructura.

6- PRESENTACIÓN DE ACTAS DE DONACIÓN:

El propietario y el profesional actuante confeccionarán las actas respectivas para transferencias de Calles, pasajes públicos, peatonales, espacios de obras de equipamiento o espacios verdes, reservorios, canales o desagües y todo otro espacio que sea exigido, las cuales serán adjuntadas al proyecto de urbanización.

7- PRESENTACIÓN DE TODAS LAS ACTUACIONES AL CONCEJO MUNICIPAL:

Una vez que el propietario ha reunido la totalidad de la documentación exigida y presentada ante la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas, esta elaborará un proyecto de Ordenanza para la aprobación del proyecto de urbanización, que será elevado por el Intendente al Concejo Municipal para su aprobación final.

8- VISACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN EL S.C.I.T.:

Una vez obtenida la aprobación del proyecto mediante Ordenanza del Concejo Municipal, la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas realizará el visado de una copia del plano del proyecto a efectos de que el agrimensor actuante pueda presentarlos ante el Servicio de Catastro e Información Territorial. Este visado tiene un costo establecido en la Ordenanza Tributaria.

Artículo 9º): Modifíquese el título y todo el contenido de los articulados del punto 2.5.3. del Código Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

TRÁMITE DEL EXPEDIENTE.

- a) Se realizará en la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas.
- b) La urbanización será habilitada y se darán los permisos de construcción una vez que se constate por parte de la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas, la ejecución de las obras de infraestructura convenidas.
- c) El trámite quedará terminado en la referida repartición, cuando los interesados obtengan los respectivos "finales de obra", parciales y totales de la urbanización, de parte de la secretaría mencionada.

Artículo 10º): Modifíquese el Artículo Octavo de la Ordenanza 1.433/10, agregando el punto c) relacionado a las dimensiones mínimas que deberán tener los terrenos ubicados en el Distrito de Urbanización Especial, DUE; sobre la Ruta Nacional 11 en su lado Este, desde la Calle 311 hasta la Calle 327, el que quedará redactado de la siguiente manera:

D.U.E. (DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL).

1.- **CARÁCTER:** Área destinada a la localización de usos mixtos con tendencia a la actividad comercial, en especial comercios mayoristas o minoristas que requieran grandes superficies de ventas o depósitos.

2.- **DELIMITACIÓN:** Según plano de zonificación.

3.- **SUBDIVISIÓN:**

a) Parcela: Frente mínimo: 50 metros.

Superficie mínima: 2000 m².

b) Parcelas con frente a Ruta Nacional N° 11 ubicadas entre Calle 1 y Calle 21, en ambos lados; y entre Calle 301 y **Calle 327**, lado Este:

Frente mínimo: **10** metros.

Superficie mínima: **230** m².

4.- TEJIDO URBANO: Para los terrenos del inciso a) se deberán observar retiros mínimos de las edificaciones de 5 mts. en todo su frente y ejes medianeros laterales y posterior, que deberán ser obligatoriamente forestados y tratados de acuerdo con una composición paisajística adecuada.

F.O.T. máximo para a): 1

para b): 5

F.O.S. máximo para a): 0.50

para b): 0.75

5.- USOS: Se permitirá la localización de la actividad residencial limitada y la actividad comercial que requiere grandes superficies para su instalación: centros comerciales, estaciones de servicio, viveros, venta de maquinarias agrícolas, comercios mayoristas y minoristas, talleres, depósitos y galpones, etc., según su grado de molestia.

Artículo 11°): Deróguese la ordenanza N° 317/84, sancionada por este Concejo Municipal. Estableciéndose mediante la presente que en toda subdivisión de lotes en la zona rural, fuera de los distritos asignados en el Código de Ordenamiento Urbano Ambiental, cada uno de éstos deberá tener como mínimo 100 metros lineales de frente y una superficie igual o mayor a 3 hectáreas. Los lotes que se generen deberán tener indefectiblemente acceso directo a Calle pública.

Artículo 12°): Apruébese el nuevo plano de Zonificación Ciudad de Avellaneda - Área Urbana, Suburbana y Parajes Rurales, el que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo I y su complementario el Anexo I-A. El mismo delimita las áreas donde solamente pueden desarrollarse y materializarse las urbanizaciones y loteos, con el único objetivo de propiciar la consolidación urbana y evitar que se produzca una expansión innecesaria del territorio urbanizado, y ratifica la zonificación en distritos y los usos asignados a cada uno vigentes en la actualidad.

Artículo 13°): El Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas realizará un texto ordenado que incluirá todas las modificaciones contenidas en la presente Ordenanza, a efectos de poder distribuir su contenido a todos aquellos que intervienen en los procesos de urbanización y en la realización de todo tipo de emprendimientos u obras.

Artículo 14°): Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Avellaneda, a los siete días del mes de Diciembre de 2016.