

ORDENANZA 1.815.

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 o incorporando, a través de una serie de Ordenanzas, aspectos no contemplados o que, con la dinámica del tiempo, han resultado necesarias de actualizar;

que, del estudio del Proyecto de modificación del Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental elevado, la comisión, en fecha 27 de octubre de 2016 emite un dictamen parcial y crea un nuevo expediente para el estudio, por separado, del Artículo 4°, donde se contempla la necesidad de incorporar una regulación particular para aquellos terrenos próximos a urbanizarse y que cuenten con mejoras introducidas que aumenten su valor, realizadas por el accionar del Estado en cualquiera de sus niveles o de otro particular;

que, manteniendo la línea de análisis expresada en el dictamen por mayoría, de la Comisión Obras Publicas Urbanismo Interpretación y Cultura en el Expediente N° 087/16, 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 y dar predominio a las necesidades colectivas, que el Estado Municipal representa;

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.

que la compensación prevista en el Artículo bajo análisis, refiere al aumento de valor que experimenta el suelo producto del proceso mismo de urbanización y en general a acciones ajenas al propietario, que derivan de la inversión social, tanto pública como privada, que se produce permanentemente en la ciudad, sea a través de inversiones en infraestructura, de procesos de calificación urbana o de decisiones de regulación del uso del suelo urbano;

que, el proyecto propone que el incremento en el valor del suelo urbano, producto de la inversión social, sea recuperado por el sector público para ser colectivizado en el marco de un proceso de desarrollo urbano orientado hacia la equidad social y territorial;

que, en otras palabras resulta de absoluta justicia que aquellos propietarios que han recibido un plus en el valor de sus inmuebles, sin haber aportado por ello, pero sin embargo gozaran de sus frutos, compensen a la comunidad, con la cesión de tierra para el uso público, así se establecerá que según la obra o disposición administrativa y su real impacto en el lote, el propietario ceda un porcentaje mayor del establecido como mínimo de espacio para obras de equipamiento o espacio verde o comunitario;

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 ordenanza de este Concejo Municipal N° 1.094, del día 23 de Noviembre de 2001, y todas sus posteriores modificatorias.

Artículo 2º): Agréguese al punto 2.2.2. del Capítulo 2 el siguiente párrafo: “La ubicación del espacio para obras de equipamiento o espacio verde a ceder por el titular del inmueble a urbanizar estará condicionada a los proyectos de expansión urbana existentes aprobados por sus respectivas Ordenanzas. Se dará principal importancia a la ubicación de los mismos en la manzana central de cada uno de las concesiones del lote rural. También se establece que dada la necesidad de ubicar el espacio verde en lugares ya previstos se puedan realizar cambios y compensaciones entre los particulares o entre éstos y la Municipalidad. Igualmente para cualquier agrupamiento de espacio verde de manera tal de que su tamaño sea el mayor posible y preferentemente se concentre en un solo lugar.

En aquellos supuestos en que los propietarios se vean beneficiados por obras de infraestructura ajenas a su aporte o por disposiciones administrativas que aumenten el valor de su propiedad, deberán ceder a modo de compensación un porcentaje mayor de concesión de tierra al previsto en el párrafo anterior. Dicho porcentaje no podrá superar el 17% total de concesión de tierra y será establecido mediante los siguientes indicadores:

- Pavimento: aumenta la cesión de tierras entre el 0,5% y 3%.
- Ripio: aumenta la cesión de tierras entre el 0,25% y 1,5.
- Red de Cloacas: aumenta la cesión de tierras entre el 0,25% y 1,5%.
- Alumbrado: aumenta la cesión de tierras entre el 0,10% y 1%.
- Red de Gas: aumenta la cesión de tierras entre el 0,25% y 1%.
- Disposiciones administrativas y otras intervenciones urbanísticas que generen un mayor valor del terreno a urbanizar: 0,25% y 1,5%.

Artículo 3º): 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.