

General Lagos, 27 de diciembre de 2.019

ORDENANZA N° 63/2019

VISTO:

La necesidad de regular distintos aspectos de la constitución y construcción de loteos y distintos proyectos urbanísticos de envergadura; y

CONSIDERNADO:

Que el artículo 45 inciso 1 de la ley orgánica de comunas dispone como atribución de la Comisión Comunal, *“Las de su propia organización legal y libre funcionamiento económico, administrativo y electoral; las referentes a su plan edilicio, apertura, construcción y mantenimiento de calles y caminos, plazas, parques y paseos, nivelación y desagües, uso de calles, caminos y del subsuelo, tráfico y vialidad, transportes y comunicaciones suburbanas, edificación y construcción; servicios públicos urbanos; matanzas y mercados; abasto; higiene; cementerio; salud y comodidad; moralidad, recreos y espectáculos públicos; estética; servicio doméstico y en general, todas las de fomento o interés local no prohibidas por esta ley y compatibles con las prescripciones de la Constitución”*.

Que, en igual sentido, la Constitución Nacional prevé en su art. 41 que todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras.

Al tiempo que prevé el deber de las autoridades que proveer lo necesario para el cumplimiento de dichos derechos.

De igual modo, el bloque constitucional nacional prevé tanto la *vivienda digna* (art. 14 bis de la Constitución Nacional), como la *vivienda adecuada* (artículo 11 párrafo 1° del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por ley 23.313, con jerarquía constitucional conforme la manda del art. 75 inciso 22 de la Constitución. Especificados estos conceptos en la Observación General N° 4 aprobada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que tiene dicho que *“el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales”* (punto 1°).

En igual inteligencia, el punto 8° inciso b) de dicha Observación 4ta, ha expresado que *“Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia”*.

Del mismo modo, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que la vivienda digna y adecuada configura un derecho humano en autos *“CEPIS c/ Ministerio de Energía y Minería”*¹, en particular el considerando 33° de la mayoría.

Que, la Constitución provincial prevé, a su turno, deberes de solidaridad social y recíproca (Preámbulo y art. 1°), así como la función social de la propiedad, y el reconocimiento de la dignidad del hombre como límite a la iniciativa privada (art. 7 y 15).

Que la Organización de las Naciones Unidas viene pregonando por el derecho humano a la ciudad.

Que todo ello induce a intentar generar con políticas públicas activas un marco que genere cargas urbanísticas que redunden en un mayor provecho de la ciudadanía toda, un mejoramiento continuo de las infraestructuras públicas –mediante la utilización de técnicas sustentables, ecológicas y de energías renovables- que, por otro lado, le agregue valor a los emprendimientos que se desarrollen en nuestro distrito.

Que atento a lo resuelto por Acta de Comisión Comunal, la Comisión Comunal de General Lagos, en uso de sus facultades sanciona y promulga la siguiente

¹ CSJN, de fecha 18.08.2016, publicado en LA LEY 23/08/2016, 23/08/2016, 11 - LA LEY 25/08/2016.

ORDENANZA

Artículo 1º: La presente ordenanza resulta de aplicación en todo proyectos de loteo y/o urbanizaciones, sea abierto o cerrado (clubes de campo, barrios cerrados, conjuntos inmobiliarios), así como en las edificaciones en altura con destino vivienda, a cargo de desarrollistas, loteadores, etc.

Artículo 2º: Se dispone establecer que en casos de solicitud de cambio de uso del suelo dentro del distrito con la finalidad de realizar algunos de los desarrollos mencionados en el artículo 1º, se establece una tasa de actuaciones administrativas del 2,5% del valor del inmueble cuyo cambio de uso se pretende.

A los efectos de la presente, se fija el valor de la hectárea setenta mil dólares estadounidenses.

Incorpórese el presente artículo como art. 44 *in fine* de la Ordenanza Tributaria.

Artículo 3º: Para el caso de caso de proyectos urbanísticos que configuren conjuntos inmobiliarios destinados a vivienda que no deban aportar la CONSISA, así como cualquier otro proyecto urbanístico que no aporte CONSISA aprobado por Ordenanza Nro ..., deberán aportar, en carácter de obligación de contribución urbanística el seis por ciento (6%) del total de la superficie del proyecto en concepto de reserva fiscal, transmitiendo la titularidad a favor de la Comuna de General Lagos.

El aporte en tierras de reserva fiscal pasará a integrar el dominio público y/o privado del Estado Comunal conforme lo determine la Comisión Comunal en cada caso.

La obligación urbanística establecida en este artículo podrá ser cumplida, en todo o en parte, mediante: a) compensación económica para la realización de obras de infraestructura de interés comunal; b) mediante la entrega a favor de la Comuna de bienes muebles registrables nuevos; c) mediante la ejecución de obras civiles y/o de infraestructura por parte del parte para ser donadas las obras resultantes a favor de la Comuna.

Se dispone establecer la obligación urbanística de loteadores, desarrollistas y emprendedores de cumplimentar con la reserva fiscal en todo loteo y en todo emprendimiento inmobiliario que la Comuna repute como excepcional.

Artículo 4º: Las disposiciones de la presente se establecen sin perjuicio de las compensaciones urbanísticas que corresponda aportar por mayores aprovechamientos urbanísticos si los hubiere, en el marco de convenios urbanísticos.

Artículo 5º: Insértese, Publíquese y archívese.