Chascomús, 5 de Diciembre de 2024

**VISTO:**

La presentación realizada en el Expediente N° 4030-162258/D, por el Fideicomiso Chascomús representado por el Sr. Dalla Vía Juan Pablo, DNI 28.289.143, en su carácter de Fiduciario, con domicilio legal en la calle Monseñor Buffano nº 1188 de la ciudad de Chascomús;

**CONSIDERANDO:**

Que el Municipio tiene como objetivo fundamental promover el crecimiento ordenado de la ciudad.

Que priorizando este objetivo, y como ya se viene realizando, se busca la integración socio territorial de la ciudad, completamiento y densificación controlada de su planta urbana y el mejoramiento de los barrios periurbanos;

Que la necesidad de promover suelo urbano, es concordante con la necesidad habitacional de más de mil familias registrada en nuestro Partido con dicha carencia;

Que los nuevos desarrollos deben ser factibles siempre que se garanticen las obras de infraestructura mínimas, así como la cesión de espacios verdes y libres públicos y la cesión para espacios destinados a equipamientos comunitarios según lo exigido por las normativas vigentes;

Que el Fideicomiso Chascomús adquirido un macizo para el desarrollo de lotes con servicios según escritura obrante en expediente N° 4030- 162258/D, el cual se encuentra dentro del Área Complementaria, según lo reglamentado por la Ordenanza N° 4030 modificada por la Ordenanza n° 4561, Decreto de Convalidación Provincial 270/14;

Que estudiado el sector, se observa que el sitio está cercano a otros parcelamientos, algunos totalmente densificados y otros en vías de consolidación, y que se han acentuado los barrios de viviendas sociales con equipamiento comunitarios ya desarrollados;

Que el Artículo 46° de la Ley 14.449 establece los hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias;

Que uno de ellos es la incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;

Que el Artículo 50° establece que los Municipios podrán percibir una contribución obligatoria de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46° de la mencionada Ley;

Que según lo establecido por la Ordenanza Fiscal e Impositiva N° 5525 el Municipio percibirá tierras en concepto de contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria;

Que el Fideicomiso Chascomús cederá a la Municipalidad de Chascomús, la cantidad de 19 lotes, los cuales se encuentran identificados según las letras A,B,C,D,E,F,G,H,Y,J,K,L,M,N,Ñ,O,P,Q,R designadas en el PLANO DE MENSURA Y DIVISIÓN LEY 14.449 ( Lotes con Servicios), obrante en expediente 162258/D a fojas 101, en concepto de compensación urbanística por plusvalía según lo establecido por la Ordenanza Fiscal e Impositiva N° 5525- Titulo Trigésimo, la Ley 14.449 y L.O.M.

Por ello, el Sr. Intendente Municipal, en uso de sus facultades, eleva el siguiente proyecto de:

.**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º:** La Municipalidad adhiere a la Ley 14.449 el predio designado catastralmente como Circunscripción II, Sección B, Chacra 42, Parcela 1c, Partida Inmobiliaria N° 3.845 (027), Matrícula Nº 23.197.

**ARTICULO 2°:** Autorizar la afectación del inmueble, propiedad de Fideicomiso Chascomús, designado catastralmente como Circunscripción II, Sección B, Chacra 42, Parcela 1c, Partida Inmobiliaria N° 3.845 (027), Matrícula Nº 23.197, al Programa Lotes con Servicios.

**ARTICULO 3°:** Requerir la intervención de la Subsecretaria Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires a fin de que se incorpore al programa Lotes con Servicios el plano de mensura y subdivisión a confeccionarse respecto del inmueble designado catastralmente como Circunscripción II, Sección B, Chacra 42, Parcela 1c, Partida Inmobiliaria N° 3.845 (027), Matrícula Nº 23.197.

**ARTICULO 4°:** Declarar de interés social al proceso de escrituración del inmueble que se menciona en los artículos precedentes, requiriéndose la intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a los fines del otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio a favor de los nuevos adjudicatarios de acuerdo a lo que estipulen los boletos de compraventa respectivos y la Municipalidad de Chascomús.

**ARTICULO 5°:** Autorizar al Departamento Ejecutivo a realizar las gestiones necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos precedentes.

**ARTICULO 6°:** Autorizar al Departamento Ejecutivo a suscribir convenio con el Fideicomiso Chascomús, que se adjunta como Anexo I y cuyo texto se convalida con la presente.

**ARTICULO 7°:** Autorizar al Departamento Ejecutivo a percibir tierra en concepto de compensación urbanística, 19 parcelas generadas en el PLANO DE MENSURA DIVISIÓN LEY 14.449 (Lotes con Servicios) obrante en expediente 162258/D a fojas 101, las cuales se identifican con las Letras A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,Ñ,O,P,Q,R en plano obrante en Expediente N° 4030-162258/D .

**ARTICULO 8°:** Asígnese los siguientes indicadores urbanísticos:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 0.60

Factor de Ocupación Total (F.O.T): 1.00

Altura máxima: 7.50 mts. (Dos niveles).

Retiro de frente 3.00 mts.

**ARTICULO 9°:** Se admitirá el Uso dominante: Vivienda unifamiliar de carácter permanente.

**ARTICULO 10°:** De forma.-