Chascomus, 26 de Agosto de 2025

**VISTO:**

La Comunicación N° 3942/C del Honorable Concejo Deliberante de Chascomús, y;

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la mencionada comunicación, el Honorable Concejo Deliberante de Chascomús, en su artículo 1°, solicita al Departamento Ejecutivo informe acerca del convenio urbanístico celebrado entre la Municipalidad de Chascomús y la Cooperativa de Vivienda por un Techo Propio Ltda., formalizado mediante la Adenda Convenio Urbanístico Loteo 2 Cooperativa, aprobada por Ordenanza N° 5609/2021 lo siguiente:

1. Estado actual de las obras de infraestructura indicadas en la cláusula segunda del convenio mencionado
2. Si el municipio ha recibido toda la documentación y certificaciones exigidas al propietario o a la Cooperativa en el marco del convenio
3. Si existe algún impedimiento administrativo, técnico o legal que retrase el inicio de las construcciones, indicando su naturaleza
4. En caso de no existir impedimientos, fecha estimada para la autorización de inicio de las obras de construcción

Que con fecha 9 de marzo de 2017, mediante nota firmada por Miguel Tapia, Presidente de la Cooperativa por un Techo Propio, dirigida al Intendente, solicita “la colaboración con el cambio de zonificación, escrituración del macizo, aprobación ante los organismos tanto municipales como provinciales de todo los tramites que tengan que ver con dicho proyecto, las factibilidades de servicios municipales, la escrituración individual y todas las políticas públicas y sociales que podamos articular entre el municipio y nuestra cooperativa para cumplir con este hermoso emprendimiento social”, conformándose el Expediente 4030-127372/C.

Que con fecha 20 de octubre de 2017, las partes suscribieron un convenio urbanístico convalidado por Ordenanza N° 5160/2017, conforme las disposiciones de la ley 14.449 reglamentada mediante Decreto 938/17, vinculado al predio con nomenclatura catastral Circunscripción II, Sección B, Chacra 36 Parcela 3, Partida Inmobiliaria N° 35.922, Matricula N° 027-21.419, el cual estableció las siguiente obligaciones:

**CLUASULA PRIMERA. OBJETO.**

El presente Consorcio Urbanístico tiene por objeto la ejecución de un proyecto de urbanización a emplazarse en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción II, Sección B, Chacra 36, Parcela 3, Partida Inmobiliaria N° 35.922, Matricula N° 027-21.419, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del partido de Chascomús, de acuerdo a una planificación racional y en un todo de conformidad con las políticas de desarrollo y crecimiento urbano establecidas por “El Municipio”.

**CLAUSULA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.**

1. “El propietario aportará el inmueble de su propiedad, autorizando por el presente a “El Municipio” a solicitar ante la Autoridad de Aplicación se la Ley N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1062/13, respecto de dicho inmueble, la adhesión al “Programa Lotes con Servicios” previstos en los artículos 17, siguientes y concordantes de la citada ley, como, asimismo, a requerir de los organismos competentes cuanta documentación resulte necesaria para ello. Asimismo, se autoriza a “El Municipio a diligenciar y obtener la aprobación y toma de razón, ante los organismos competentes.
2. El propietario tendrá a su cargo la realización del plano de mesura y división, el cual será visado en el Municipio y aprobado en la Dirección de Geodesia de la Provincia conforme a las normas vigentes.
3. En caso de que la Autoridad de Aplicación de la Ley 14.449 aprobase el proyecto de urbanización, “El Propietario” deberá realizar a su cargo en un plazo de veinticuatro (24) meses, las siguientes obras de infraestructura:
4. Apertura de calles, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
5. Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
6. Provisión de agua corriente
7. Sistema de eliminación de excretas en forma individual
8. Forestación y señalización urbana.
9. La adjudicación de las parcelas se realizará con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Tanto en el plano de mesura y división como en las escrituras traslativas de dominio se dejará constancia del destino indicado.

**CLAUSULA TERCERA. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.**

El Municipio se compromete a solicitar ante la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1062/13, la afectación del inmueble al “Programa Lotes con Servicios” y a requerir de los organismos competentes cuanta documentación resulte necesaria para ello.

A tal efecto deberá:

1. Certificar la factibilidad de los servicios públicos cuya prestación se encuentre a su cargo.
2. Requerir al desarrollador, cuando corresponda, la autorización del A.D.A. u organismo competente para los permisos de vuecos de efluentes líquidos o de captación del recurso hídrico, cuando no sea exigible la provisión de los servicios de red centralizados de cloacas o agua corriente.
3. Certificar la no inundabilidad del inmueble

Que el Municipio cumplió con todas sus obligaciones, siendo que convenio se venció sin que la Cooperativa cumpliera con las obligaciones en él asumidas.

Que con fecha 17 de Septiembre de 2024, las partes suscribieron una adenda al convenio, convalidada por Ordenanza N° 5788/2024, ya que el mismo se encontraba vencido y resultaba necesario renovar el plazo para que la Cooperativa realice las obras de infraestructura pendientes, acordando las partes suscribir la adenda a efectos de ampliar el Convenio Urbanístico original, el cual se regirá por las clausulas y condiciones originales, salvo las que se modifiquen a continuación:

**CLAUSULA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.**

* 1. “El Propietario” deberá realizar o completar, en un plazo de 36 meses contado desde la fecha de convalidación del H.C.D. de la presente adenda, las siguientes obras de infraestructura:

Apertura de calles, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales, pudiendo optar entre cordón cuneta o zanja.

Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.

Provisión de agua corriente.

Sistema de eliminación de excretas en forma individual.

Forestación y señalización urbana, deberá ser realizada en el término de 12 meses a contar desde el inicio de la construcción de las viviendas.

Las obras deberán ser realizadas de acuerdo a los proyectos aprobados por las reparticiones oficiales correspondientes.

**CLAUSULA TERCERA. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.**

El Municipio se compromete a levantar las interdicciones en forma total o parcial de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 y cc. del Decreto Ley 8912/77 y el Decreto municipal N° 631/22, a medida que se cumplan la ejecución de las obras de infraestructura.

Que con fecha 26 de marzo de 2025, la Cooperativa presenta nota solicitando el levantamiento de interdicciones sobre las manzanas Mz 36 CX, Mz 36 CT, Mz 36 CM, Mz 36 CE y Mz 36 CA todas ellas frente a Calle Diagonal 7 de Noviembre (consolidada), adjuntando a la misma final de obra de agua corriente (Expediente 4030-127372/C Alc. 3).

Que con fecha 21 de abril de 2025, la Cooperativa presenta documentación de proyecto hidráulico (Expediente 4030-127372/C Alc. 2)

Que con fecha 26 de mayo de 2025, desde la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Ambiente, se informa que los planos conforme a obra presentados son casi ilegibles por la escala, deduciendo que el mismo no cumple con lo siguiente: no cuenta con proyecto aprobado por la Dirección de Obras Sanitarias; los diámetros de las cañerías no coinciden con lo solicitado; los planos presentados carecen de firma profesional; la obra ejecutada no cumple con la tapada mínima exigida por reglamentación de 80 cm. en vereda, concluyendo que la obra debe ser realizada según las indicaciones y especificaciones que se le han realizado, no cumple con los requisitos en diámetros de cañerías, ni tapadas mínimas y no cuenta con proyecto ejecutivo aprobado y firmado por profesionales, adjuntando nota enviada a la Cooperativa por la Municipalidad de Chascomus el día 8 de marzo de 2024, donde se establecían los requerimientos para el servicio de agua potable.

Que con fecha 24 de julio, desde la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Ambiente, se informa de la existencia de columnas colocadas en el loteo (algunas inclinadas) muchas de ellas sin pescante ni luminaria colocada (se desconoce la información sobre la luminaria colocada), falta colocación de jabalinas en columnas, acometida de columnas cortadas por ser muy cortas hasta la línea principal de alimentación. La conexión de columnas de boulevard no debe ser con cable T.T. sino con cable prensamblado polietileno reticulado (XLPE). Entre calle 4 y 5 existen diferente de luminaria que en las otras columnas (sin información de cabezal colocado). (Expediente 4030-127372/C Alc. 1).

Que tampoco existe alumbrado público sobre la diagonal 7 de noviembre.

Que con fecha 14 de agosto de 2025, desde la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Ambiente, se informa que el Proyecto Hidráulico Vial no cumple con las especificaciones descriptas en el plano presentado por la Cooperativa.

Que con fecha 25 de Agosto de 2025, desde la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Ambiente, se envió nota a la Cooperativa con los ítems faltantes respecto a saneamiento de cava, agua potable, calles y desagües pluviales y alumbrado público, que la Cooperativa debe ejecutar, a fin de realizar el levantamiento de las interdicciones sobre las manzanas Mz 36 CX, Mz 36 CT, Mz 36 CM, Mz 36 CE y Mz 36 CA.

Que sin perjuicio de todo lo expuesto y a fin de facilitar a los cooperativistas que puedan construir a la mayor brevedad posible se solicita autorización para otorgar los permisos de construcción una vez que la Cooperativa realice las obras faltantes de acuerdo a los proyectos que se aprueben, sin esperar el levantamiento de las interdicciones.

Por ello, el Intendente Municipal, en uso de sus atribuciones, eleva el siguiente proyecto de

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°:** Autorizase al Departamento Ejecutivo a otorgar los permisos de obra para la construcción de viviendas en el predio identificado como: **Circ. II, Secc: B, Ch 36, Manzanas: 36cz, 36ct, 36cm, 36ce, 36ca, 36cy, 36cs, 36ck, 36cd, 36bz, 36cx, 36cr, 36cg, 36cc, 36by, 36bt, 36bw, 36bs, 36bx, 36cb, 36cf, 36cn y 36cw**, que se establecen en el plano de Mensura y División N° 27-06-2021, aprobado el 09-03-21 por la Gerencia Gral. de Catastro y Geodesia de la Prov. de Bs. As.; una vez que se concluyan y se certifiquen por las áreas correspondientes las obras de infraestructura de servicios que se detallan a continuación, en forma total o parcial:

1. Apertura y tratamiento de calles, y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
2. Energía eléctrica domiciliaria.
3. Alumbrado público.
4. Provisión de agua corriente.
5. Saneamiento de cava.

**ARTÍCULO 2°:** De forma.