**Expediente N° 235/2022**

PROYECTO DE ORDENANZA

25 de Mayo, 25 de noviembre de 2022.

A la Sra. Presidenta

Del Honorable Concejo Deliberante

Cecilia Pezzelatto

S\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_D

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ud. al efecto de poner en consideración del Honorable Cuerpo que Ud. preside, el Proyecto de Ordenanza para el cambio de área de la parcela cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción II – Sección B – Chacra 183 según lo indicado en el proyecto enviado a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires, pasando de Área Rural a **C2/REU 1 – Área Complementaria / Residencial Extra Urbano 1,** dentro del plan de regularización de la Ordenanza Municipal Nº 3138/12 – **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL (INFORME FINAL VOLUMEN II)** para la localidad de 25 de Mayo, para su tratamiento y aprobación.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atte.

Firma: Dr. Hernán Ralinqueo, Intendente Municipal.-

**VISTO:**

Que la Municipalidad de 25 de Mayo está llevando adelante la regularización del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente dentro del partido de 25 de Mayo.

Que el POT se define como un conjunto de objetivos, directrices, estrategias, metas programas y normas adoptadas para orientar y regular el desarrollo físico y uso del suelo.-

**Y CONSIDERANDO:**

Que en el año 2017 se realizó la primera regularización, que fue enviada a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires y se pusieron de manifiesto irregularidades que debían modificarse del Código de Ordenamiento aprobado en el año 2015, por lo tanto se decidió avanzar en una serie de correcciones y modificaciones tendientes a una nueva propuesta que subsane dichas irregularidades plasmadas en la Ordenanza 3297/17 y realizar un nuevo proyecto teniendo en cuenta lo informado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

Que este proceso concluyó que más allá de la aprobación de la Ordenanza 3297/17 a nivel local por parte del HCD, la misma no fuera aprobada ni **homologada** por la Provincia de Buenos Aires.

Que con motivo de la **no homologación** por parte de la Provincia, se comenzó nuevamente el trabajo de regularización en base a la Ordenanza Municipal 3138/12 (POT Decreto Provincial 662/2015) con el asesoramiento y siguiendo los lineamientos de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.-

Que en la última evaluación realizada por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires – Ex – 2021-27564338 – GDEBA – DSTAMGGP (Expte. Papel: 2400-4884/17) Proyecto de Ordenanza Modificación del Código Vigente 25 de Mayo, dicho organismo informó “*Evaluación: Esta Dirección realizó una evaluación, obrante en Orden 15 (IF-2022 – 16044329- GDEBA- DGTMGGP), donde consideró que en líneas generales la propuesta del municipio es viable”.*

Que en consonancia con esta no objeción por parte de la Provincia, el Departamento Ejecutivo ha considerado oportuno avanzar gradualmente en los cambios de zonificación propuestos a la Provincia y en ese sentido se ha evaluado positivamente conveniar esta posibilidad con el titular del lote identificado catastralmente como Circunscripción II – Sección B – Chacra 183.-

Que “EL PROPIETARIO” ha sometido el inmueble de su propiedad a evaluación por parte de la Oficina Técnica Municipal, la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de 25 de Mayo, presentando Nota al Sr. Intendente Municipal adjuntando proyecto de plano de subdivisión, solicitando se tenga a bien estudiar la factibilidad de cambio de zonificación y subdivisión propuesta según la ubicación del inmueble, entendiendo que la excepcionalidad y la generación de plusvalía lo obliga a la cesión del 10% de los lotes resultantes o su equivalente en compensación económica y como fondo afectado a favor del Banco de Tierras de la Municipalidad de 25 de Mayo.

Que este Departamento Ejecutivo considera que avanzar de manera gradual en este tipo de acciones desde el Estado Municipal colabora de manera directa con el desarrollo sostenible de nuestra ciudad impactando positivamente y acrecentando la capacidad de respuesta del Banco de Tierras ante la demanda habitacional de miles de vecinos del Partido de 25 de Mayo,

Por ello:

**EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO DE LA MUNICIPALIDAD DE 25 DE MAYO ELEVA A CONSIDERACION DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE EL SIGUIENTE PROYECTO DE:**

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°:** Apruébese dentro del plan de regularización de la Ordenanza Municipal Nº 3138/12 – **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL (INFORME FINAL VOLUMEN II)** para la localidad de 25 de Mayo, el cambio de área de la parcela cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción II – Sección B – Chacra 183, según lo indicado en el proyecto enviado a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires, pasando de Área Rural a **C2/REU 1 – Área Complementaria / Residencial Extra Urbano 1** y quedando de la siguiente manera:

**C2/REU 1 – Área Complementaria / Residencial Extra Urbano 1**

**Carácter**: Zona prevista para la ampliación de área residencial con características extraurbanas.

**Objetivos a lograr:**

Promover el desarrollo de sus cualidades paisajísticas actuales y el incremento del patrimonio forestal.

Promover el desarrollo de viviendas de fin de semana y con fines turísticos.-

**Usos:**

Predominante: Vivienda Unifamiliar – de fin de semana – viviendas con fines turísticos.-

Complementario: Comercios y servicios de apoyo al uso predominante.-

**Morfología:**

Retiros: Frente: Obligatorio = mínimo 4 ml

Lateral: obligatorio de ambas medianeras = 10% del ancho del lote.

Fondo: 20% del largo del lote.

Altura de edificación máxima: PB y 1 piso.

**Indicadores:**

FOS = 0,6

FOT= 0,6

Densidad: 60 hab/ha

Parcela Mínima: Frente 20 m – superficie 800m2

**Servicios Esenciales:**

Alumbrado Público – Energía Eléctrica – Tratamiento de calles y Desagües pluviales.

**Disposiciones particulares:**

Muro de frente de mampostería o piedra con una altura no mayor de 0,50m, sobre dicha altura se permite un cerco vivo, estructura metálica transparente o de madera con una altura máxima de 1,70 m.

Los cercos medianeras laterales y fondo, deberán materializarse con cerco vivo de una altura de 1,80m.

**ARTÍCULO 2°:** Se adjuntan y pasan a formar parte de la presente como **Anexo I**, la imagen satelital y georreferenciación de la parcela, y plano de ubicación del área a modificarse dentro del POT.

**ARTÍCULO 3°:** Deróguese la Ordenanza Municipal Nº 3297/17 con referencia alCÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL (INFORME FINAL VOLUMEN II) para la localidad de 25 de Mayo, por no haberse homologado por parte de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 4º:** De forma.

Firman: Nicolás Lorenzo, Secretario de Gobierno; Dr. Hernán Ralinqueo, Intendente Municipal.-