

10 INSTRUMENTOS DE APLICACION**10.1 INTRODUCCION****10.1.1 ALCANCES Y OBJETIVOS****10.1.1.1 ALCANCES**

La presente Sección define y enumera la reglamentación general de diversos instrumentos de que dispone la Municipalidad de Vicente López para movilizar el suelo urbano, renovar áreas, definir zonas y adoptar medidas para optimizar la estructuración y el equipamiento del Partido de Vicente López.

10.1.1.2 OBJETIVOS

La Municipalidad de Vicente López podrá utilizar los instrumentos definidos en esta Sección para cumplir uno o varios de los siguientes objetivos:

- a.- Orientar la inversión pública y privada hacia el equipamiento de determinadas zonas y favorecer otros emprendimientos tendientes al bien común.
 - b.- Promover la densificación de determinadas áreas para lograr un mejor aprovechamiento de infraestructuras existentes y/o a construir.
 - c.- Posibilitar la reconfiguración parcelaria y reglamentar una sustancial modificación de las normas de parcelamiento en determinadas áreas.
 - d.- Posibilitar la realización de acuerdos entre la Municipalidad de Vicente López y los particulares en beneficio de ambas partes.
 - e.- Preservar el patrimonio y las condiciones ambientales en el Partido de Vicente López.
-

10.2 INSTRUMENTOS DE MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

10.2.1 MOVILIZACION, REESTRUCTURACION, RENOVACION Y CESION DEL SUELO URBANO

10.2.1.1 ALCANCES

En determinadas áreas donde el suelo urbano se encuentre total o parcialmente inactivo y/o donde se pretenda lograr una sustancial modificación de normas, la Municipalidad de Vicente López podrá hacer uso de los siguientes instrumentos previstos en la Ley 8912 de Uso del Suelo o sus modificatorias:

- a.- Declaración de un área de «provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario».
- b.- Declaración de un área de «edificación necesaria».
- c.- Declaración de un área de «englobamiento parcelario».
- d.- Reestructuración y renovación de áreas.
- e.- Creación o ampliación de áreas de uso específico.
- f.- Cesiones.

10.2.1.2 DEFINICION Y CONDICIONES

La definición y condiciones de cada uno de los instrumentos mencionados en el Artículo 10.2.1.1 se especifican en los Títulos 10.2.2 a 10.2.7.

10.2.2 AREAS DE PROVISION PRIORITARIA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

10.2.2.1 CONCEPTO

La declaración de un área de provisión prioritaria de servicio y equipamientos comunitarios según el Artículo 85° de la Ley 8912 implicará el compromiso de dotar con la infraestructura necesaria a determinada zona y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada para posibilitar un aprovechamiento racional de sus usos predominantes. La declaración de un área de «Provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario» se hará por Ordenanza sujeta a la aprobación del Poder Ejecutivo Provincial.

10.2.2.2 ALCANCES

La declaración mencionada en el Artículo 10.2.2.1 obligará a los Organismos Provinciales y Municipales a incluir como prioritarios en sus programas de obras la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de servicios y dotación de equipamiento a tales áreas. Se requerirá a los Organismos Nacionales que consideren dicha declaración para compatibilizar también la prestación de los servicios de su competencia y al sector privado que oriente su inversión en el equipamiento de estas áreas.

10.2.2.3 GRAVAMENES

Cuando las obras estuvieren ejecutadas y a fin de lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones realizadas, la Municipalidad de Vicente López podrá establecer la aplicación de un gravamen especial a las parcelas baldías o con edificación derruida, que se destinará a obras de infraestructura y a equipamiento comunitario según lo establecido en el Artículo 86° de la Ley 8912 de Uso del Suelo.

10.2.3 AREA DE EDIFICACION NECESARIA

10.2.3.1 ALCANCES

La declaración de un «área de edificación necesaria» afectará a las parcelas baldías como así también a las que presenten edificación derruida o paralizada. La Municipalidad de Vicente López podrá establecer plazos para edificar según lo establecido en el Artículo 87° de la Ley 8912 y sus modificaciones.

La declaración de un «área de edificación necesaria» se hará por Ordenanza sujeta a la aprobación del Poder Ejecutivo Provincial.

10.2.3.2 CONDICIONES

Lo establecido en el Artículo anterior se ajustará a las siguientes condiciones:

- a.- Los plazos para edificar no podrán ser inferiores a tres (3) años ni superiores a ocho (8) años, contados a partir de la declaración de edificación necesaria.
- b.- Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra, debe hacerse constar en la escritura e inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- c.- Transcurrido el plazo correspondiente sin que se haya hecho obra alguna, serán de aplicación multas de hasta el cincuenta por ciento (50%) de la valuación fiscal de la

- parcela.
- d.- Si la obra se hubiera iniciado, pero no concluido, las multas a aplicar serán proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la misma y por un monto máximo del treinta por ciento (30%) de la valuación fiscal de la parcela.
 - e.- Producido el incumplimiento a que alude el inciso anterior, la parcela respectiva quedará por la presente Ley declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la Municipalidad. Las multas que se hubieran aplicado podrán deducirse de la indemnización que correspondiere abonar.
 - f.- También en estos casos podrá optarse por aplicar un gravamen especial como se prevé en el Artículo 86º de la Ley 8912.
 - g.- A los fines de este Artículo, se entenderá por edificación concluida, la terminación de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios para permitir su habilitación.
- 10.2.3.3 **PARCELAS EXPROPIADAS**
La Municipalidad de Vicente López ofrecerá parcelas expropiadas, según lo establecido en el Inciso «d» del Artículo 10.2.3.2, en pública subasta dentro de los seis (6) meses de inscripto el dominio a su nombre, asumiendo el adquiriente el compromiso de concluir la edificación en un plazo no superior a los tres (3) años contados también desde la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 89º de la Ley 8912. La venta se realizará con la referida condición, cuyo incumplimiento dará lugar a la revocación del dominio y la aplicación de multas proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la obra y por un monto máximo del treinta por ciento (30%) de la valuación fiscal. La obligación asumida debe anotarse en el Registro de la Propiedad.
- 10.2.3.4 **CASOS DE FUERZA MAYOR**
Los plazos establecidos en los Artículos anteriores se considerarán suspendidos en casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados según lo establecido en el Artículo 90º de la Ley 8912.
-
- 10.2.4 AREAS DE ENGLOBAMIENTO PARCELARIO**
- 10.2.4.1 **ALCANCES**
La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada área a fin de permitir su cambio de uso o reconfiguración parcelaria, implicará su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la Municipalidad de Vicente López según lo establecido en el Artículo 91º de la Ley 8912.
La declaración de un área de «englobamiento parcelario», se hará por Ordenanza sujeta a aprobación del Poder Ejecutivo Provincial.
- 10.2.4.2 **CONDICIONES**
Según lo establecido en la Ley 8912 y sus modificatorias y la Ley de Expropiaciones.
-
- 10.2.5 REESTRUCTURACION Y RENOVACION DENTRO DEL AREA URBANA**
- 10.2.5.1 **CONCEPTO**
Se entenderá por reestructuración de áreas al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas y a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento según lo establecido en el Artículo 20º de la Ley 8912.
La modificación de Indicadores Urbanos y normas de Tejidos se hará por Ordenanza.
- 10.2.5.2 **ALCANCES**
La declaración de área a reestructurar permitirá:
- a.- La definición de los límites de áreas a reestructurar.
 - b.- La modificación del trazado de la vía pública y/o los límites de la zonificación, con o sin la delimitación de nuevas zonas.
 - c.- La modificación de los límites mínimos para subdivisión, los usos permitidos, los Indicadores Urbanísticos, los límites dimensionales en todo o partes del área de reestructuración.
- 10.2.5.3 **CONDICIONES Y FUNDAMENTACION**
Todo proyecto de reestructuración de áreas constitutivas de un núcleo urbano, deberá ser debidamente fundamentado por la dependencia o entidad patrocinante, contar con informe favorable del Departamento Ejecutivo y ser aprobado por Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante del Municipio y cumplir con los requerimientos establecidos en la Ley Provincial 8912 y sus modificatorias.
-

10.2.6 CREACION O AMPLIACION DE ZONAS DE USOS ESPECIFICOS

10.2.6.1 ALCANCES

El Municipio podrá someter a la aprobación del Poder Ejecutivo Provincial la creación o ampliación de zonas de usos específicos, destinadas a los siguientes usos: Transporte (terrestre, fluvial o aéreo), comunicaciones, defensa, producción o transmisión de energía, seguridad y otros usos específicos generalmente relacionados con los servicios públicos, según lo establecido en el Artículo 19º de la Ley 8912 y sus modificatorias.

10.2.6.2 CONDICIONES

La creación o ampliación de las zonas de uso específico deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a.- Responder a una necesidad fundada.
- b.- Contar con una localización apta para la finalidad prevista.
- c.- Cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso correspondiente.

10.2.6.3 PROPONENTES

La propuesta para establecer zonas de uso específicos podrá provenir:

- a.- De la Municipalidad.
El D.E. de la Municipalidad de Vicente López podrá elevar una propuesta a efectos de crear o ampliar una zona de uso específico que será evaluada por las dependencias competentes en el tema y aprobada por el Honorable Concejo Deliberante ad-referendum de la aprobación del Poder Ejecutivo Provincial.
- b.- De empresas de Servicios Públicos y/o Instituciones.
Las propuestas de creación o ampliación de zonas de usos específicos emanadas de empresas de Servicios Públicos y/o Instituciones, deberán ser analizadas y compatilizadas por las dependencias municipales competentes y aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante, según el Inciso «a» de este Artículo, con anterioridad a su elevación a las autoridades provinciales.

10.2.7 CESIONES

10.2.7.1 CESION EN EL CASO DE SUBDIVISION Y PARCELAMIENTO DE FRACCIONES CATASTRALES Y/O LEVANTAMIENTO DE RESERVAS

- a.- Para la subdivisión de Fracciones catastrales corresponde la cesión al Estado Provincial de las superficies destinadas a espacios circulatorios necesarios y previstos por la afectación de calles y de espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público de acuerdo a los mínimos que establece el Artículo 56º de la Ley Provincial 8912 y sus modificatorias, sin superar estas cesiones el 10% de la superficie a subdividir para áreas verdes y el 4% para reserva de uso público. Cuando se trate de subdivisiones de Fracciones ubicadas en zonas de uso exclusivo industrial, se cederá el 5% de la superficie a subdividir según establece el inciso «c» de la reglamentación del Artículo 56º de la Ley 8912 (Decreto reglamentario 1549/83).
Por aplicación de la ley Provincial 9533, los espacios cedidos serán transferidos al dominio Municipal.
- b.- La zonificación prevista por este Código de Ordenamiento Urbano, determina varias zonas de Reserva. Cuando las normas prevean que puede levantarse el carácter de Reserva que afecta a la parcela mediante la cesión y el propietario así desee hacerlo, corresponde ceder el 14% de la superficie de la parcela o fracción una vez descontadas las calles. Las superficies de cesión que resulten de aplicar el Artículo 56º de la Ley Provincial 8912 según establece al Inciso «a» serán para los destinos establecidos por el mismo y el remanente para el fin que el Municipio determine cuando la cesión sea por compensación, según se establece en el Artículo 10.2.7.3 y para el espacio verde público (plaza) cuando se realice sobre el mismo terreno cedente, salvo autorización expresa en contrario del propietario original.
- c.- En otros casos no previstos en los Incisos «a» y «b», el H.C.D. podrá establecer la obligatoriedad de ceder al Municipio en carácter de compensación, una superficie de terreno no superior al 14% de la parcela para la que un propietario hubiera solicitado un incremento de indicadores o una urbanización determinada.

10.2.7.2 CESION PARA LA APERTURA DE CALLES

Para los casos previstos en el Artículo 10.2.7.1 corresponde la cesión de las calles afectadas y sus correspondientes ochavas.

Las superficies a ceder para espacios verdes públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario se calcularán una vez descontadas las calles y ochavas a ceder.

- 10.2.7.3 **COMPENSACION DE UNA SUPERFICIE A CEDER POR OTRA**
Una vez calculada la superficie a ceder, en concepto de área verde y reserva para equipamiento, el propietario podrá proponer que dicha cesión se materialice total o parcialmente en otro predio de igual o mayor valor, lo que se determinará por tasación de no menos de tres martilleros públicos matriculados y de igual o mayor superficie, donde se necesite una superficie libre para área verde o equipamiento. Corresponderá a la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo y D.O.P. establecer si esta propuesta es viable y conveniente para las zonas y predios considerados.
- 10.2.7.4 **CONDICIONES**
Si las superficies a ceder forman parte de la parcela o fracción a subdividir o a desarrollar, se consignarán en el plano de subdivisión y mensura las superficies con la aclaración «a ceder».
- 10.2.7.5 **CONDICIONES EN EL CASO DE COMPENSACION**
En el caso de compensación según el Artículo 10.2.7.3, se inscribirá a favor del Municipio el dominio de la parcela compensatoria, como condición previa a la aplicación de las normas correspondientes a la nueva subdivisión o levantamiento de la Reserva.
-

10.3 INSTRUMENTOS DE PRESERVACION PATRIMONIAL

10.3.1 EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO, EDILICIO Y/O ARQUITECTONICO

10.3.1.1 REGISTRO DE EDIFICIOS

El D.E. a través de la D.O.P. llevará un registro de los edificios declarados monumentos nacionales y de aquellos que a su juicio, tengan carácter histórico o interés arquitectónico, a efectos de vigilar particularmente su modificación o demolición en virtud de proyectos de obras. La inclusión de edificios a dicho registro será efectuada mediante Ordenanza.

10.3.1.2 OBRAS QUE AFECTEN A EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO, EDILICIO Y/O ARQUITECTONICO

Antes de resolver permisos de obra que afecten de cualquier modo a edificios declarados de interés histórico, edilicio y/o arquitectónico, el H.C.D. resolverá el procedimiento a seguir, previa intervención de la Comisión Nacional de Museos Históricos si ello fuera necesario. En todos los casos, se adoptarán las medidas indispensables para que dichos edificios mantengan su fisonomía natural y características y no se malogre su perspectiva por la vecindad de otras construcciones. En caso de estimarse necesario, podrán remitirse a consideración del H.C.D. proyectos de normativas por las que se establezcan limitaciones y restricciones especiales a dichos edificios y/o a los edificios ubicados en la vecindad en tanto puedan afectar a los primeros.

10.3.2 AREAS DE INTERES HISTORICO O ARQUITECTONICO

Las áreas, sectores o edificios que tengan un interés histórico o cultural, podrán estar sujetos a estudios particularizados. Las limitaciones al dominio que se considere resultan necesarias para su preservación o embellecimiento, serán remitidas a consideración del H.C.D., para la sanción de la Ordenanza respectiva, la que deberá incluirse en este Título.
