

**Año** .....23.....



Provincia de Buenos Aires

**Municipalidad de  
Villa Gesell**

**Honorable Concejo Deliberante**

**LETRA** .....L.-..... Nº 15.038/23.....

**INICIADO** .....LUNA HERNAN.....

**MOTIVO** .....CREACION DE HERRAMIENTA DE COMPENSACION URBANA PARA.....

.....INVERSIONES CONSTRUCTIVAS APROBADAS POR EXCEPCION.-.....

**FECHA** .....19 de julio de 2023.-.....

**"CREACION DE HERRAMIENTA DE COMPENSACION URBANA PARA INVERSIONES  
CONSTRUCTIVAS APROBADAS POR EXCEPCION"**



**VISTO:**

La alarmante falta y estancamiento de construcción privada y,

**CONSIDERANDO:**

Que existe una creciente tendencia migratoria en busca de mejor calidad de vida, desde los grandes centros urbanos, hacia la Costa Atlántica y otras regiones del interior de la provincia.

Que el Partido de Villa Gesell, al igual que otras ciudades de la región, posee un entorno natural amigable que favorece la radicación de nuevas familias.

Que tal fenómeno migratorio, se vio significativamente potenciado por la pandemia a inicios de 2020 y que aún sigue en crecimiento.

Que las herramientas urbanas son necesarias y útiles para acompañar la transformación de nuestra ciudad con la finalidad de lograr un desarrollo urbano sostenible, equitativo y adaptado a las nuevas realidades.

Que el deber de tutela comunal de la Administración Pública Municipal precisa contar con herramientas aplicables a la generalidad de las actuaciones, empleando instrumentos de prohibición de lo lesivo, restricción de lo indeseable, exigencia de lo necesario, fomento de lo deseable y medidas de estímulo de lo benéfico.

Que el Decreto-Ley N° 8912/77 otorga a cada Municipio la flexibilidad necesaria y conveniente para sancionar normativas regulatorias de su planeamiento urbano, adecuada a las particularidades del lugar, su actividad y ciudadanía.

Que privilegia ciertos usos según zonas, impulsando la actividad administrativa o comercial localizada en sectores afines, al otorgarse mayor intensidad respecto del destino habitacional dentro de una misma zona.

Que esas herramientas de fomento, trazan líneas generales que el Municipio debe completar en su ámbito con otras medidas adicionales y complementarias.

Que, sin perjuicio de lo establecido en la normativa provincial respecto del Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, el Municipio puede auspiciar modos para estimular la mejor arquitectura en la ciudad, incentivando y beneficiando mecanismos de compensaciones para aquellos proyectos que incorporen resultados que objetivamente optimicen las morfologías resultantes en el paisaje urbano.

Que en este sentido las denominadas "compensaciones urbanas" forman parte de la adecuación que la norma provincial prevé y permite cubrir las necesidades dinámicas y crecientes e impulsar la sinergia necesaria de las herramientas de fomento citadas con medidas de estímulo de carácter local.

Que en el territorio de Villa Gesell existen necesidades urbanas prioritarias entendiéndose que los convenios urbanísticos les permiten a los privados presentar propuestas que den respuesta o solución de diferentes necesidades de la ciudad, buscando mejorar la vida de los geselinos.

Que el estudio de los proyectos en cuestión implica un trabajo complejo y un esfuerzo extraordinario por parte de la Administración, quien deberá avocar a tal fin recursos humanos con aptitud técnica suficiente.

Que es necesario dotar al Departamento Ejecutivo de herramientas transparentes y eficaces

Que, sin perjuicio de lo establecido en la normativa provincial respecto del Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, el Municipio puede auspiciar modos para estimular la mejor arquitectura en la ciudad, incentivando y beneficiando mecanismos de compensaciones para aquellos proyectos que incorporen resultados que objetivamente optimicen las morfologías resultantes en el paisaje urbano.

Que en este sentido las denominadas "compensaciones urbanas" forman parte de la adecuación que la norma provincial prevé y permite cubrir las necesidades dinámicas y crecientes e impulsar la sinergia necesaria de las herramientas de fomento citadas con medidas de estímulo de carácter local.

Que en el territorio de Villa Gesell existen necesidades urbanas prioritarias entendiéndose que los convenios urbanísticos les permiten a los privados presentar propuestas que den respuesta o solución de diferentes necesidades de la ciudad, buscando mejorar la vida de los geselinos.

Que el estudio de los proyectos en cuestión implica un trabajo complejo y un esfuerzo extraordinario por parte de la Administración, quien deberá avocar a tal fin recursos humanos con aptitud técnica suficiente.

Que es necesario dotar al Departamento Ejecutivo de herramientas transparentes y eficaces que permitan velar por un desarrollo urbanístico de la ciudad concordante con el interés público y

las necesidades de acceso a la vivienda, la necesidad de espacio público de calidad además de dar prioridad al completamiento de la infraestructura básica y la movilidad sustentable, todo ello orientado a un desarrollo que impulse una ciudad policéntrica y conectada.

Por ella se solicita tratamiento y sanción al siguiente proyecto de Ordenanza:

#### Artículo 1: OBJETO

Apruébese, en todo el ámbito del partido de Villa Gesell, el uso de las figuras "CONVENIO URBANÍSTICO" y "COMPENSACIÓN URBANA" como instrumentos de desarrollo urbano complementarios al Código de Ordenamiento Urbano y normas complementarias y modificatorias.

#### Artículo 2: DEFINICIONES

Compréndase por

- a) *Convenio Urbanístico* a los acuerdos entre el proponente y la Municipalidad por el cual aquel, a cambio de una Compensación Urbana, obtiene de la Municipalidad un permiso excepcional para realizar una obra privada que difiere de lo permitido por el Código de Ordenamiento Urbano, que mínimamente cuente con un objeto de Compensación Urbana en beneficio de la comunidad;
- b) *Compensación Urbana* a la contraprestación que el proponente se obliga a realizar voluntariamente a favor de la Municipalidad, en compensación por el acrecentamiento del valor del inmueble obtenido como consecuencia directa de la firma de un Convenio Urbanístico.

#### Artículo 3: FACULTADES

Habilítase al Departamento Ejecutivo a evaluar proyectos y propuestas urbanas, en los que propongan cambios de uso y/o adopten indicadores urbanísticos en el Partido de Villa Gesell, que difieran de lo previsto en el Código de Ordenamiento Urbano vigente y sus Ordenanzas complementarias, y a otorgar la Pre-Factibilidad y la Factibilidad de los mismos, siempre que surjan de Convenios Urbanísticos que incluyan los conceptos de "Compensación Urbana" como instrumento y que nunca sobrepasen los indicadores y restricciones establecidos en el Decreto Ley N° 8912/77. Cumplidas con todas las "etapas del proceso", y formalizado el acuerdo entre desarrolladores y el municipio, el Convenio Urbanístico sólo será vinculante en caso de que exista aprobación por Ordenanza específica del H.C.D.

#### Artículo 4: AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Establézcase a la Secretaría de Planeamiento, o el organismo que en el futuro lo reemplace, como Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza.

#### Artículo 5: REQUISITOS ESENCIALES DE LOS PROYECTOS

Admítanse únicamente proyectos que cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:

- a) Deben ser de gran conveniencia para la ciudad y el interés público. En tal sentido, el pedido deberá estar acompañado por las razones que motivan el pedido de modificación a la normativa vigente, señalando su conveniencia y argumentando cómo la propuesta mejora las condiciones urbanas existentes. En todos los casos, el encargado de aportar la información y documentación para argumentar la conveniencia de los convenios, será el solicitante.
- b) Deben ofrecer una Compensación Urbana que equipare la ganancia del desarrollador con la ciudad, según el objeto de compensación y los valores de mercado.
- c) Incorporar mejoras en la transitabilidad, accesibilidad y conexión peatonal de escala humana en caso de implantarse en manzanas y/o parcelas que discontinúan la trama urbana.

#### Artículo 4: AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Establézcase a la Secretaría de Planeamiento, o el organismo que en el futuro lo reemplace, como Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza.

#### Artículo 5: REQUISITOS ESENCIALES DE LOS PROYECTOS

Admítanse únicamente proyectos que cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:

- a) Deben ser de gran conveniencia para la ciudad y el interés público. En tal sentido, el pedido deberá estar acompañado por las razones que motivan el pedido de modificación a la normativa vigente, señalando su conveniencia y argumentando cómo la propuesta mejora las condiciones urbanas existentes. En todos los casos, el encargado de aportar la información y documentación para argumentar la conveniencia de los convenios, será el solicitante.
- b) Deben ofrecer una Compensación Urbana que equipare la ganancia del desarrollador con la ciudad, según el objeto de compensación y los valores de mercado.
- c) Incorporar mejoras en la transitabilidad, accesibilidad y conexión peatonal de escala humana en caso de implantarse en manzanas y/o parcelas que discontinúan la trama urbana.
- d) No podrán exceder los indicadores máximos establecidos por el Decreto Ley N° 8912/77, en ningún caso y sin excepción.

#### Artículo 6: EXCLUSIONES

La normativa no podrá aplicar en ninguno de los siguientes casos:

- a) Para la regularización de obras no autorizadas, en infracción, con incumplimientos al COU, o con irregularidades constructivas.
- b) En inmuebles con incumplimientos normativos verificables, deudas o procesos judiciales vigentes, ya sea con La Municipalidad de Villa Gesell u otros.

Artículo 7: TIPOS DE COMPENSACIÓN URBANA.

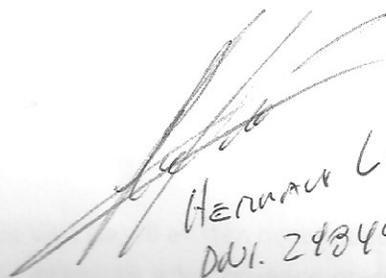
Las prestaciones que puede ofrecer el Proponente como Compensación Urbana son:

- a) Hacer y donar a la Municipalidad obras en el espacio público que mejoren la transitabilidad, la accesibilidad y/o la movilidad de las personas.
- b) Donación de inmuebles para incorporar al Dominio Privado y/o Público Municipal.
- c) Superficies de parcela cedidas voluntariamente al espacio público en la zona de afectación del proyecto, siempre y cuando, éstas reúnan condiciones factibles de ser utilizadas como lugar de esparcimiento. La superficie cedida, deberá estar perfectamente integrada al espacio público de calle, no podrá estar cercada y será de libre acceso. Dicho espacio deberá estar equipado con mobiliario urbano adecuado y perfectamente iluminado e incorporarse mediante las tramitaciones correspondientes al patrimonio municipal.
- d) Realización de obras/completamiento de obras en desarrollo, que signifiquen mejorar el equipamiento urbano público.
- e) Tierras parceladas o no, destinadas a generación de espacio público verde en zonas donde la ciudad carece del mismo
- f) Contribución monetaria. De optar por este tipo de compensación, la contribución no recibirá ningún tipo de descuento, ya sea en concepto de ponderación o de cualquier tipo, debiendo la misma ser liquidada a razón de un cien por ciento (100 %) del precio base por metro cuadrado de costo en el mercado.

Artículo 8: PARTIDAS

Créase la partida específica de "Contribuciones Urbanas Compensatorias", donde serán ingresados todos los fondos generados, a partir de la convalidación de los Convenios Urbanísticos perfeccionados en el marco de la presente. Estos fondos podrán ser únicamente afectados a obras que aseguren mejoras tangibles en el espacio público, al completamiento de obras destinadas a equipamiento, a obras de infraestructura urbana y redes de servicios y a garantizar el acceso a la vivienda a través de obras concretas.

Artículo 9: De forma, regístrese, cumplido, archívese.

  
HERNAN LUSA  
DNI. 24349410