



*Honorable Concejo Deliberante
San José de Gualeguaychú*

ORDENANZA N°12.588/2021.-

EXPTE.N° 6989/2021-H.C.D.

VISTO:

El Expediente N° 3846/2021, caratulado: “Secretaría de Hábitat s/anteproyecto de Ordenanza – regulación Área Especial N° 5 – Ex Predio del Gas”, y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), aprobado mediante Ordenanza N° 12372/2019, en su Capítulo II realiza la clasificación del territorio. Que dentro de la Zonificación distingue a las Áreas de Regulación General de las Áreas Especiales.

Que en el Punto II A.2 define a las Áreas Especiales como sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características de localización, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio del espacio territorial de Gualeguaychú.

Que dentro de las Áreas Especiales se encuentran, entre otras, las Áreas Equipamiento – AE, que se configuran entorno a edificios públicos y privados de gran porte que generan impacto negativo a su alrededor debido a su obsolescencia y que presentan potencialidades para ser refuncionalizadas en proyectos de gran superficie y permitir nuevos usos compatibles con el entorno.

Que dichas Áreas Equipamiento no han sido reglamentadas a la espera de contar con los proyectos específicos para cada una de ellas, siendo una de esas Áreas Equipamiento – AE es la manzana de dominio municipal conocida como “Ex predio del Gas”, circunscripta entre las calles San Juan (N), Misiones (O), Ituzaingó (S) y Brasil (E).

Que mediante Decreto N° 902/12 se creó el “Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar” (PRO.CRE.AR).

Que es creciente la necesidad de contar con mayor oferta de soluciones habitacionales para las familias de Gualeguaychú que no pueden acceder a la vivienda por sus propios medios.

Que la posibilidad de re-funcionalizar un predio municipal de excelente localización con un proyecto de gran escala que aporte nuevas dinámicas al sector, además de optimar mediante mayores densidades el uso del recurso suelo.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Artículo 1°.- **DECLARASE** de Interés Municipal la implementación del “Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar” (PRO.CRE.AR) creado por Decreto N° 902/2012.

Artículo 2°.- **AUTORIZASE** al Departamento Ejecutivo a transferir al Fondo Fiduciario Público, denominado “Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar” (PRO.CRE.AR) creado por Decreto N° 902/2012, el dominio del bien inmueble identificado catastralmente como: Provincia de Entre Ríos, Departamento Gualeguaychú, Ciudad de Gualeguaychú, Planta Urbana, Sección 2 a., Manzana N° 147, calles Ituzaingó y Brasil, Parcela 1, a cambio de Certificados de Participación de acuerdo a lo establecido en el punto 2.3.1 del contrato de fideicomiso “PRO.CRE.AR”.

Artículo 3°.- **FACULTASE** al Departamento Ejecutivo a suscribir los instrumentos necesarios que posibiliten la transferencia de inmueble detallado en el artículo 2° y toda otra documentación complementaria para la implementación del Programa.

Artículo 4°.- **LA** presente transferencia se realiza con el cargo que en dichos inmuebles sean ejecutadas viviendas y locales comerciales de acuerdo al plan urbanístico que en conjunto sea aprobado entre el

Comité Ejecutivo del Fondo Fiduciario y la Municipalidad de Gualeguaychú.

Artículo 5°.- DE no cumplirse en el término de CINCO (5) años, con el cargo previsto en el artículo anterior, se producirá la revocación de la transferencia y retrocesión del dominio con todo lo plantado y adherido al suelo, sin derecho a indemnización, a partir de la sanción de la presente ordenanza.

Artículo 6°.- EXIMESE del pago de todos los tributos municipales vigentes en materia de construcción a las edificaciones que se efectúen en el marco del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar” (PRO.CRE.AR).

Artículo 7°.- EXIMESE al Fideicomiso y a todo aquel documento, instrumento y/o acto relacionado con el desarrollo del “Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar” (PRO.CRE.AR) de cualquier tributo municipal que pudiera ser aplicable a la fecha del presente y hasta la extinción del fideicomiso.

Artículo 8°.- CONDONASE la deuda que por cualquier tasa, derecho o contribución pudiera registrar al Estado Nacional Argentino por el inmueble de su propiedad destinados al desarrollo del “Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar” (PRO.CRE.AR).

Artículo 9°.- APLIQUENSE para la parcela indicada en el artículo 2°, los siguientes indicadores urbanísticos: Altura Máxima de Edificación sobre Calle San Juan: 27 metros, Altura Máxima de Edificación sobre calle Ituzaingó: 21 metros, FOS: 0,7; Módulos de estacionamiento: 50% de las unidades funcionales.

Artículo 10°.- COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 14 de diciembre de 2021.

Lorena M. Arrozogaray, Presidenta – Jorge Cuenca, Secretario.