

ORDENANZA N° 2148

VISTO:

La Ordenanza N° 613, la Ley Provincial N° 5529 y la Constitución Nacional; y

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza N° 613, en su punto 1.3 propone como objetivos del Ordenamiento Urbano y pautas a cumplir, en su Apartado 12, la creación de Instrumentos de Regulación adecuadas, como los Bancos de Tierras Urbanas;

Que la Ley Provincial N° 5529, en su artículo 53 incluye como Patrimonio Municipal a la totalidad de los bienes inmuebles, adquiridos o financiados con recursos propios y con los provenientes de las subvenciones, donaciones y legados aceptados por las autoridades municipales y los asignados por leyes especiales;

Que la Constitución Nacional, en su artículo 14 bis, establece que el Estado debe garantizar a todos los ciudadanos, entre otros derechos, el de acceder a una vivienda digna;

Que existe en nuestro Municipio un nutrido grupo de vecinos que se ven imposibilitados de acceder a una vivienda digna, por lo que se deben dictar medidas tendientes a promocionar el derecho a la vivienda, facilitando las gestiones de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regulación de barrios informales;

Que como Estado debemos llevar a cabo políticas que permitan satisfacer progresivamente el derecho a una vivienda, dentro de un hábitat digno, en donde el Municipio y las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en una conjunción de acciones, propendan al fomento de una vivienda digna y en este sentido es que la legislación debe aportar formas más justas de planificación urbana, dando un marco legal a la participación de todos los actores;

Que los aspectos vinculados a la problemática de la tierra y la vivienda, requieren una intervención eficiente;

Que los gobiernos tienen una responsabilidad pública, regulando el uso de áreas urbanas, es decir, del suelo urbano, con la finalidad de desalentar prácticas especulativas inmobiliarias de áreas urbanas y, a su vez, fomentar la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la Comunidad, gestando políticas urbanas para lograr el derecho social a la vivienda y el derecho a la regularización de los asentamientos informales;

Que se debe impulsar la regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos precarios, para lograr la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes;

Que Yerba Buena, a lo largo de su historia democrática, creció tanto en población como en cantidad de viviendas pero, a la vez, explotó en cuanto a los asentamientos, no tanto informales, sino en aquellos asentamientos denominados countries, barrios privados, conglomerados comerciales, ya sean shoppings y/o galerías, todas urbes comerciales, clubes de campo, etcétera. Esto, en forma inversa, provocó el encarecimiento de la tierra, por lo que y una población más humilde y de una clase media, cuyos ingresos medios-bajo o bajos, se ven imposibilitan que puedan comprar o acceder a la propiedad;

Que los hijos y nietos de nuestros vecinos originarios son expulsados, sin así desearlo, de la Comunidad que los vio crecer, quitándoles su sentido de pertenencia, desarraigándoles y desarticulando la familia, que es mucho más importante de toda Sociedad;

Que la restringida oferta de suelo urbano formal para sectores bajos y medios lleva a que éstos realicen maniobras al margen de la Ley por la desesperada necesidad de contar con un espacio físico para el desarrollo de una vivienda, dando como resultado una informalidad denominados asentamientos irregulares por lo que, en este marco, la respuesta del Estado a esta presión social o, mejor dicho, a este Derecho de acceso a una vivienda, debe ser siempre la necesaria para la regularización urbana y dominial y no aquellas respuestas de naturaleza represiva hacia quienes sólo buscan un lugar donde vivir, para seguir perteneciendo a su Ciudad;

Que si bien la propiedad privada es considerada un derecho absoluto, no se debe relativizar su función social, poniendo de relieve que las personas físicas y/o jurídicas que lleven a cabo la ejecución de Urbanizaciones Especiales tienen también una responsabilidad social y solidariamente deben contribuir a atenuar el impacto que provoca el mayor valor de estas tierras por la fisonomía urbana que provocan pues a ellas sólo pueden acceder los sectores medios-altos y altos, en detrimento de la población de bajos recursos económicos ya sea cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto o el valor equivalente a su monto, según valor de mercado, o a ceder inmuebles de igual valor localizados en otras zonas;

Que en vez de crear bancos de tierra, se crearon bancos de pobreza en donde sectores importantes de nuestros vecinos ven azorados, cómo tapias y cercos vivos, que elegantemente tapan los alambres de la discriminación, se erigen como símbolo de una Ciudad cada vez más cara, no sólo en cuanto al valor de la tierra, sino también más cara a los sentimientos de sus hijos por la inaccesibilidad al deseo y de una vivienda digna;

EL CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ARTÍCULO PRIMERO: CRÉASE el Banco Municipal de Tierras de Yerba Buena, el que será destinado a viviendas para familias de recursos medios-bajos y bajos.

ARTÍCULO SEGUNDO: El Banco estará conformado por:

1. Los lotes y/o fracciones que actualmente integran el Patrimonio Municipal.
2. Las donaciones y/o legados sin cargos específicos, provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas.
3. Por las tierras provenientes del Estado Nacional y Provincial que sean traspasadas al Municipio.
4. Subsidios, Ayudas y Aportes financieros reintegrables o no que fueren realizados por cualquier ente u Organismo Provincial, Nacional o Internacional, sean éstos estatales o privados, destinados específicamente para el fondo.
5. Los bienes adquiridos en pública subasta en los cuales la Municipalidad fuese parte actora.
6. Los inmuebles que, siendo del dominio público del Municipio, sean recuperados por encontrarse en posesión de particulares que no los detentan con las características dispuestas en el Artículo Primero y dentro del espíritu de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO TERCERO: ESTABLÉCESE que los sujetos, ya sean personas físicas o jurídicas, que pretendan llevar a cabo emprendimientos afectados a clubes de campos, barrios cerrados y toda otra forma urbanización cerrada o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, siempre que ocupen predios de mas de 2.500mts², sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, aporten al Banco de Tierras creada por la presente el 10% de la superficie total o su equivalente, tomando como base el valor de mercado, o en suelo urbanizable en otro sector, siempre dentro de la jurisdicción del Municipio. Estos fondos serán depositados en una cuenta especial y sólo podrán ser utilizados, previo conocimiento del Concejo Deliberante, en mejoras o en planes de viviendas.

ARTÍCULO CUARTO: El D.E.M. debe:

1. Determinar las tierras y propiedades que posea y que forman parte del Patrimonio Municipal.
2. Efectuar las valuaciones tanto fiscales como de mercado de todos y cada uno de los lotes y/o fracciones determinados en el apartado anterior.
3. Gestionar el traspaso de las áreas urbanas que pertenezcan a otros entes gubernamentales y/o de otras jurisdicciones.

ARTÍCULO QUINTO: El D.E.M. debe impulsar proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, debidamente constituidas, priorizando en sus planes de obras de inversión aquellas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

Para estos tipos de proyectos, tendrán las siguientes restricciones:

- 1) Como mínimo deben prever las obras de infraestructura necesarias, que podrán ejecutarse en forma progresiva según el siguiente detalle:
 - a) Apertura y tratamiento de calles.
 - b) Obras de escurrimiento de agua y desagües pluviales.
 - c) Energías eléctricas para alumbrado público y uso domiciliarios.
 - d) Provisión de agua potable.
 - e) Forestación.
 - f) Conexiones a la Red de Agua Potable y/o desagüe cloacal.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados con carácter previo por los organismos con competencia específica según corresponda.

- 2) Vías Públicas Vehiculares: menores a 14mts de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de 11mts, con una longitud máxima de 150mts.
- 3) La constitución de parcelas con una superficie no mayor a 200mts y un frente no menor a 8mts.
- 4) Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta 150mts y con un frente de hasta 7mts cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de estaciones verdes públicos y a equipamiento.

ARTÍCULO SEXTO: Por tratarse de uso de patrimonio municipal, será el Concejo Deliberante quien, a través de Ordenanzas especiales se expedirá en cada proyecto que se ejecute por administración o por terceros sin fines de lucro, por aplicación de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Créase el Régimen de Integración de los asentamientos precarios

existente, entendiéndose como tales tanto a los barrios informales, que están ubicados, en su mayoría, sobre tierra privada vacante, en donde sus ocupantes buscan legitimizarse como propietarios.

ARTÍCULO OCTAVO: El D.E.M. deberá efectuar un registro de los asentamientos precarios, relevando y documentando, estudiando y registrando de modo pormenorizado la ubicación de estos.

ARTÍCULO NOVENO: Sólo se realizarán relocalizaciones en los casos en que existan necesidades fehacientes de reordenamiento urbano, se detecten con fundamento estado de hacinamiento y/o existan factores de riesgo social y/o de estructura.

ARTÍCULO DÉCIMO: El D.E.M. priorizará en sus planes de obras de inversión aquellas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: El D.E.M. deberá realizar un relevamiento del patrimonio municipal existente en tierra urbana del ejido.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Quedan automáticamente suspendidas las medidas judiciales y/o administrativas que impliquen el desalojo de familias que habiten en asentamiento precario que integren el registro, en los juicios en los que el Municipio actúe como parte actora.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHIVESE.