

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE ACUERDA Y SANCIONA CON FUERZA DE

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a disponer la venta en remate público de los inmuebles municipales sitios en: Calle de los Inmigrantes, Calle Lamadrid y Calles sin nombres (de acuerdo al plano que se adjunta), nombrados catastralmente como: Circ. I, Sección F, Manzana 26m, Parcelas 1 a 14, Manzana 26n, Parcelas 1 a 14, Manzana 26e, Parcelas 6 a 9, y Manzana 26f, Parcelas 6 a 9, en las siguientes condiciones:

- 1) La subasta se efectuará por intermedio de martillero matriculado con domicilio en jurisdicción del Partido de Roque Pérez, el que se designará por sorteo en acto público de la lista de postulantes que se presenten, conforme lo dispone el artículo 22º inciso a) del Decreto-Ley 9533/1980.-
- 2) El precio de base de la venta de cada parcela será el establecido por tasación oficial conformada por una Comisión Municipal "ad-hoc" integrada por los Funcionarios que establece el Decreto Municipal nº 187/09, previo informe no vinculante de tres (3) martilleros públicos.
- 3) Los inmuebles serán adjudicados al mejor postor por un valor que no podrá ser menor que el de la tasación oficial determinada.
- 4) Cada comprador podrá ser adquirente de un máximo de dos parcelas, a condición de que estas sean linderas en uno de sus lados mayores y con frente a la misma calle y con arreglo a lo normado en el inciso 11).
- 5) La forma de pago será la siguiente:

1.- Al Contado.

El comprador deberá abonar conforme lo siguiente: a) Al momento de la subasta un diez por ciento (10%) del precio de venta en carácter de seña, más la comisión correspondiente al martillero, b) Al firmar el respectivo boleto, un veinte por ciento (20%) del precio de venta, suscripción que se llevará a cabo dentro de los diez (10) días subsiguientes al de la fecha de la subasta, c) El setenta por ciento (70%) restante al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, lo que tendrá lugar en el plazo máximo de sesenta días, donde simultáneamente se hará entrega de la posesión.

La falta de integración del precio de compra en el plazo indicado, producirá la caducidad de la operación, con pérdida para el comprador de los importes abonados.

2.- A plazo:

El comprador deberá abonar conforme lo siguiente: a) Al momento de la subasta un diez por ciento (10%) del precio de venta en carácter de seña, más la comisión correspondiente al martillero, b) Al firmar el respectivo boleto, un veinte por ciento (20%) del precio de venta, dicha suscripción se llevará a cabo dentro de los diez (10) días subsiguientes al de la fecha de la subasta, c) El setenta por ciento (70%) restante deberá integrarse en un plazo máximo de hasta doce (12) meses, con inicio a partir del mes siguiente al de la firma del boleto y para las cuales se aplicará la tasa activa mensual de interés que fija el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuentos de documentos comerciales. Con el pago de la última cuota se otorgará la escritura traslativa de dominio, momento a partir del cual se obtiene a el comprador la posesión del inmueble.

La falta de integración del precio de compra indicado, producirá la caducidad de la operación, con pérdida para el comprador de los importes abonados.-

- 6) El destino del inmueble será única y exclusivamente para la construcción de una vivienda unifamiliar, inclusive para el caso de lotes unificados, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 375/83 y sus modificatorias vigentes (Ordenanza de Zonificación), la que será construida tal lo indicado por la Ordenanza N° 349/82, y sus modificatorias vigentes (Código de Edificación).
- 7) La escritura traslativa de dominio se concretará con escribano con Registro Público en el Partido de Roque Pérez, a elección del comprador, quien deberá hacerse cargo del monto total de los honorarios y gastos notariales, quedando la Municipalidad exenta de todo gasto.
- 8) Los gastos, comisión, honorarios, etc. del remate estarán a cargo del comprador.
- 9) Todo comprador debe denunciar su domicilio real y fijar domicilio legal en la ciudad de Roque Pérez, entendiéndose éste último, como válido para los efectos legales y jurídicos de toda cuestión que pudiera suscitarse la que tramitará por ante los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de La Plata.-
- 10) Los lotes serán subastados en forma individual, no aceptándose la opción por otro adicional.
- 11) No se admiten adquisiciones bajo la forma denominada “en comisión”

ARTICULO 2º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a fijar la fecha de la subasta pública, quien deberá publicitar la subasta durante por lo menos diez (10) días en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubican los inmuebles, y demás medios que en su caso la autoridad de aplicación establezca especialmente.-

ARTICULO 3º.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a dictar los actos administrativos pertinentes para el cumplimiento de la presente ordenanza.-

ARTICULO 4º.- Previamente a la venta, desde el Departamento Ejecutivo debe constatar el estado ocupacional de los inmuebles, en un todo de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 23º del Decreto Ley 9533/1980.-

ARTICULO 5º.- Los fondos provenientes de la venta dispuesta en el artículo 1º ingresarán en la cuenta afectada se creará al efecto. El 70% de los fondos serán destinados a obras de infraestructura urbana de acuerdo al Plan que establezca el Departamento Ejecutivo. El 30% restante serán destinados a la adquisición de la compra de inmuebles y/o de maquinarias por parte del Departamento Ejecutivo, previo tratamiento por el Honorable Concejo Deliberante.-

ARTICULO 6º.- Se establece la restricción al uso comercial de las parcelas objeto de la presente Ordenanza, no pudiéndose asignar a las mismas otro uso que no corresponda al de Residencial Absoluto, conforme lo establece la Ordenanza n° 1711/08 aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial a través del Decreto 1413/09.-

ARTICULO 7º.- Los adquirentes de inmueble, o inmuebles conforme la excepción prevista en el artículo 1º, inciso 4, no podrán enajenar los mismos en un plazo no menor a los 5 (cinco) años de la escrituración del inmueble, debiendo constar esta norma en la escritura original.-

ARTÍCULO 8.- Incorpórase a la Ordenanza n° 349/82 “Código de Edificación para el Partido de Roque Pérez”, lo siguiente:

“

CAPITULO SEXTO

**DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ZONA R.E., (RESIDENCIAL ABSOLUTA-
RESIDENCIAL EXTRAURBANA)**

SECCIÓN PRIMERA

DE LA AFECTACION

Artículo 232º: Aplicación.

El destino del inmueble será única y exclusivamente para casa habitación, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 375/83 y sus modificatorias vigentes (Ordenanza de Zonificación).

En los lotes sólo podrá construirse una vivienda individual unifamiliar. No podrán establecerse casas de comercio, consultorios, pensiones, hoteles ni otra clase de actividad comercial y lucrativa.

Sí se podrán construir obras complementarias a las viviendas, que tengan que ver con el funcionamiento de la misma, tales como; quinchos, piscinas, pérgolas, etc., siempre que se respeten los lineamientos constructivos que se determinen en esta reglamentación.

CAPITULO SEXTO

**DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ZONA R.E., (RESIDENCIAL ABSOLUTA-
RESIDENCIAL EXTRAURBANA).**

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA PRESENTACION DE DOCUMENTACION.

Artículo 233º: Documentación a presentar para la tramitación del permiso de construcción.

Para poder ejecutar las obras que se pretendan desarrollar en cada parcela, deberá el propietario tramitar la aprobación de los planos de obras, para lo cual se presentará la documentación consignada en el Artículo 4º del presente código.

CAPITULO SEXTO

**DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ZONA R.E., (RESIDENCIAL ABSOLUTA-
RESIDENCIAL EXTRAURBANA).**

SECCIÓN TERCERA

DE LA UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN EL LOTE.

Artículo 234º: Emplazamiento de las viviendas sobre el terreno.

Ubicación de la vivienda en el terreno:

- Retiros obligatorios (incluyen aleros y/o voladizos).
 - a_ Retiro de frente mínimo 5,00 mts. de la línea Municipal.
 - b_ Retiro de ejes medianeros laterales de 2,50 mts. mínimo de cada lindero.
 - c_ Retiro de fondo de 10,00 mts. mínimo, exceptuando las obras complementarias a la vivienda, tales las mencionadas en el artículo 232º

d_ Retiro de frente de los terrenos en esquina será mínimo de 3,50 mts., en ambos frentes, y deberá tenerse en cuenta la ochava reglamentaria.

- Viviendas en lotes unificados:
a_ Idem caso anterior.

Artículo 235º: Lotes unificados.

En lotes unificados solo se podrá construir una vivienda y sus instalaciones complementarias, piletas, quinchos pérgolas, etc.

CAPITULO SEXTO

DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ZONA R.E., (RESIDENCIAL ABSOLUTA-RESIDENCIAL EXTRAURBANA).

SECCIÓN CUARTA
DE LOS CERCOS.

Artículo 236º: Cercos vivos.

Se permitirán hasta una altura de 2,00 mts.

Artículo 237º: Cercos de alambre.

Se permitirán de alambre romboidal con postes de madera o de otro material pintado color madera o verde inglés. La altura máxima será de 1,80 mts. y deberá ir acompañado de cerco vivo (solo en laterales y fondo).

Artículo 238º: Cercos de Mampostería.

Se permitirá la construcción de cercos divisorios de mampostería hasta la altura de 2,00 mts., y podrán ser construidos revocados o sin revocar para el caso de cercos de mampostería de ladrillos comunes a la vista.

Artículo 239º: Cercos en el frente.

El frente de la parcela no podrá tener cerco que la oculte o que sea superior a los 0,60 mts. de altura.

No están permitidos los cercos de caña (viva o seca) en ninguno de los límites del predio.

Artículo 240º: Cercos de rejas.

Se permitirá la construcción de cercos de rejas-herrería artística, hasta la altura de 2,00 mts., y colocados sobre paredes de mamposterías no superior a los 0,60 mts. de altura o directamente desde el nivel de suelo natural.

Artículo 241º: Cercos de obra.

El perímetro será rodeado por tela (media sombra o similar) de 1,80mts. de altura y sostenida mediante puntales verticales de madera. La misma deberá ser retirada al finalizar la obra.

CAPITULO SEXTO

DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ZONA R.E., (RESIDENCIAL ABSOLUTA-RESIDENCIAL EXTRAURBANA).

SECCIÓN QUINTA

DE LAS PILETAS DE NATACION.

Artículo 242º: Piletas.

Podrán ubicarse en cualquier lugar de la parcela, guardando una distancia mínima al frente de 6,00 mts. y de 2,50 de los ejes medianeros y de la línea de fondo, todas ellas referidas al espejo de agua.

No se permitirá el llenado de las mismas con el agua de la red interna del Barrio, para tal fin es obligatorio la ejecución de una perforación y colocación de una bomba antes de iniciar la construcción de la misma.

Las piletas deberán contar obligatoriamente con filtros.

El espejo de agua deberá contar con una superficie mínima de 15,00 m2. En caso de colocar calentadores de agua propios, deberán tener la aprobación de la Empresa Provedora de gas, dando cuenta del trámite a la administración.

CAPITULO SEXTO

DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ZONA R.E., (RESIDENCIAL ABSOLUTA-RESIDENCIAL EXTRAURBANA).

SECCIÓN SEXTA

DE LOS ASPECTOS ARQUITECTONICOS.

Artículo 243º: Tratamiento arquitectónico de la vivienda.

Con el fin de asegurar una relación armónica entre las construcciones se han impuesto las siguientes restricciones:

- a) No se admitirán los muros exteriores de piedra artificial, cerámica esmaltada, bloques de cemento, revoque grueso o materiales similares a la vista. Todo sistema constructivo no tradicional requerirá la aprobación previa, de la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos. No se permiten viviendas de madera, prefabricadas ni construidas in situ, tampoco viviendas prefabricadas de cualquier otro material.
- b) Para la construcción de la vivienda no se admitirán cubiertas de chapas de cemento, fibrocemento, de ladrillos comunes sobre losas inclinadas, de paja o de fibras vegetales, cubiertas de minicala o canalones tanto de fibrocemento como de chapa. Las cubiertas metálicas deberán ser prepintadas. Exceptuándose para el caso de la construcción de

edificaciones complementarias a la vivienda, para las cuales se permitirán las cubiertas de paja o fibras vegetales.

- c) La pendiente mínima para cubiertas de chapa será en cada paño de la misma igual o superior al 30%.
- d) En el caso de las cubiertas de losa planas, se las permitirá siempre que cuenten con desagües internos y conductos de bajada empotrados a los muros, además de cargas en su perímetro, las cuales, deberán poseer una altura no inferior a los 50 cm.
- e) El tratamiento arquitectónico de las fachadas correspondientes a las construcciones de una misma parcela o parcelas unificadas, será similar y homogéneo en cuanto a tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr un criterio arquitectónico homogéneo en las edificaciones (esto incluye quinchos, cercos, piletas, vivienda principal, etc.).
- f) Queda prohibido la instalación de tanques a la vista así como las cañerías de entrada y salida de los mismos, los que deberán tener tratamiento similar al de la vivienda.
- g) Pérgolas: requerirá aprobación acorde al Art. 2 del presente Código y se tendrán en cuenta los materiales, colores y su valor estético. En caso que su destino sea el estacionamiento, no podrán invadir el retiro lateral. En ningún caso podrán tener elementos opacos a modo de cubierta ciega, que impida el paso de luz.
- h) Las alturas de las edificaciones no podrán exceder la totalidad de los 10,00 mts. Entiéndase por altura máxima, al punto superior de la construcción, ya sea cubiertas, estructuras de tanques de reserva, chimeneas, cargas, etc.

CAPITULO SEXTO

DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ZONA R.E., (RESIDENCIAL ABSOLUTA- RESIDENCIAL EXTRAURBANA).

SECCIÓN SÉPTIMA

DE LAS VEREDAS

Artículo 244º: Obligación de construir y conservar las veredas.

En un todo de acuerdo con lo especificado en el Art. 179º del presente código.

Artículo 245º: De la construcción de las veredas.

Las veredas deberán construirse con las siguientes características:

- a) Dimensiones de la vereda: se extenderán en todo el largo del frente de cada lote, con un ancho de 2,50 mts. a contar desde la línea municipal, exceptuándose los sectores correspondientes al acceso de vehículos, los que se extenderán desde línea municipal hasta el cordón de la acera, en un ancho de 4,00 mts.

- b) Material de las veredas: se construirán de hormigón de piedra de 0,08 mts. de espesor, y terminado con un alisado fratasado. En los accesos vehiculares se deberá realizar un refuerzo con malla de hierro de 4,2 mm., de 25 x 25 cm.

Artículo 246º: Nivel y pendiente de las veredas.

Será los estipulados en el Artículo 184º del presente Código.

CAPITULO SEXTO

DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ZONA R.E., (RESIDENCIAL ABSOLUTA- RESIDENCIAL EXTRAURBANA).

SECCIÓN OCTAVA

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 247º: Para toda particularidad no explícita en este Capítulo, será de aplicación lo dispuesto en el resto del articulado que compone el presente Código de Edificación para el Partido de Roque Pérez.”

ARTICULO 9º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.-

DADA EN LA SALA DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ROQUE PÉREZ A
LOS VEINTITRÉS DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL TRECE.-

Firmada: Marcos Torres. Presidente. H.C.D. Municip. Roque Pérez. Silvina A. Millán. Secretaria H.C.D. Municip. Roque Pérez

Registrada bajo el n° 1983 con fecha 02/05/2013.-