

TEMA: CENTRO COMERCIAL A CIELO ABIERTO MORON

ORDENANZA N° 8055/ 2005

TITULO I

De la definición y creación del "Centro Comercial a Cielo Abierto Morón – 1era etapa"

Artículo 1°: Defínase como “Centro Comercial a Cielo Abierto-1era. Etapa (CCCAM)” a un territorio determinado, el cual debe ser apto para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios de recreación y esparcimiento, en el marco de un ambiente urbanístico y arquitectónico atractivo para el visitante.

Artículo 2°: Establécese que el “Centro Comercial a Cielo Abierto- 1era. Etapa (CCCAM)” abarcará las 21 manzanas comprendidas dentro del perímetro determinado por las siguientes calles:

- Desde la calle Mendoza hasta la calle Independencia
- Desde la calle Machado hasta la calle D.F. Sarmiento (numeración impar)
- Desde la calle San Martín hasta la calle R.O. del Uruguay
- Desde la calle Buen Viaje hasta D.F. Sarmiento (numeración par)

TITULO II

De las intervenciones municipales en Obras de Infraestructura Urbana en el CCCAM

Artículo 3°: El Departamento Ejecutivo, a través de sus áreas competentes, ejecutará, de acuerdo a su planificación económica y operativa, las obras de mejoramiento y ensanche de vereda, construcción de espacios para equipamiento, dársenas para estacionamiento, colocación de luminarias y construcción de conducto pluvial, como toda otra obra que resultara necesaria en los casos que el proyecto urbanístico lo contemple.

TITULO III

De la Utilidad Pública, Pago Obligatorio y repago de las obras

Artículo 4°: Declárese de utilidad pública y pago obligatorio para los propietarios y/o poseedores a título de dueño de los inmuebles beneficiados, la ejecución de las obras efectuadas de conformidad con el artículo precedente.

Artículo 5°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a ejecutar las obras mencionadas en las calles comprendidas dentro del perímetro establecido en el artículo 2, de acuerdo a las modalidades establecidas en los artículos 10 y 11 de la Ordenanza General N° 165/73.

Artículo 6°: Mediante Decreto del Departamento Ejecutivo se establecerá para cada calle a intervenir urbanísticamente el proyecto arquitectónico y el costo de las mejoras.

Artículo 7°: El costo total de cada una de las obras que se efectúen de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, estará a cargo de los propietarios y/o poseedores a título de dueño de los inmuebles beneficiados. Entiéndase por inmuebles beneficiados, a todas las parcelas frentistas a las calles en la que se efectúe cada una de las obras.

Artículo 8°: El costo total de cada una de las obras, se prorrateará entre las parcelas frentistas de la siguiente manera:

Se calculará un coeficiente en función de los metros cuadrados construidos en cada parcela y los metros cuadrados construidos en el total de parcelas beneficiadas.

A los efectos de establecer los metros cuadrados construidos que se utilizarán para el cálculo del coeficiente, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Para el caso de parcelas que no se encuentren edificadas se considerará el máximo de metros cuadrados que se pudieran construir de acuerdo al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) establecido en la reglamentación vigente.
- Para el caso que la parcela posea frente a más de una calle, a la superficie total construida, se le aplicará el porcentaje que representen los metros lineales de frente a la calle objeto de la obra sobre el total de metros lineales de frente que posea la parcela.
- Para el caso de las esquinas que posean ochavas, se considerarán los metros lineales de frente hasta la mitad de la ochava.
- Para el caso de parcelas destinadas a la actividad comercial se aplicará a los metros cuadrados construidos los índices de zonificación establecidos en el artículo 254° de la Ordenanza Fiscal y Anexo I de la Ordenanza Impositiva vigente. Para el caso que la parcela posea diferentes destinos, el índice de zonificación sólo se aplicará sobre los metros cuadrados construidos destinados a la actividad comercial.
- En ningún caso los metros cuadrados construidos a considerar para cada parcela beneficiada puede ser inferior al máximo permitido de acuerdo al Factor de Ocupación del Suelo (FOS).

Artículo 9°: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, para las parcelas afectadas al Régimen de Propiedad Horizontal, será de aplicación lo establecido en el artículo 40° de la Ordenanza General 165/73.

Artículo 10°: El costo de cada una de las obras a cargo de los beneficiarios se podrá abonar al contado o en hasta 36 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, facultándose al Departamento Ejecutivo a su reglamentación. El interés de financiación para los planes de pago será del cero coma cinco por ciento (0.5%) mensual sobre saldos.

Artículo 11°: El pago del costo de cada una de las obras deberá efectuarse dentro de los 30 días corridos de notificada la liquidación correspondiente a cada uno de los beneficiarios. El pago fuera de término será pasible de los accesorios y multas establecidas en la Ordenanza Fiscal vigente.

Artículo 12°: La obligación de pago determinada oportunamente por el Departamento Ejecutivo a cargo de los beneficiarios de cada una de las obras, no podrá ser objeto de eximiciones totales y/o parciales de ningún tipo o naturaleza, ni tampoco serán compensables.

Artículo 13°: Las sumas ingresadas en virtud de las obras de mejoras realizadas en el CCCAM serán imputadas al Cálculo de Recursos en el rubro – Otros Ingresos, y serán afectadas a recursos ordinarios y sus fondos recibirán el tratamiento de acuerdo a lo normado en la Ley N° 13164.

Artículo 14°: Dentro de los 15 (quince) días hábiles posteriores al Decreto citado en el artículo 6° de la presente obra, el Departamento Ejecutivo abrirá el Registro de Oposición por el término de 10 días hábiles, que funcionará dentro de la Municipalidad de Morón, en la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento Urbano, Dirección de Proyecto o el área que en el futuro la reemplace.
En caso que las oposiciones no superen el 30% (treinta por ciento) del total de los beneficiarios, el Departamento Ejecutivo procederá al inicio de la obra.

TITULO IV

Del desarrollo comercial del CCCAM

Artículo 15°: El Departamento Ejecutivo, en articulación con la Asociación Comercial e Industrial de Morón (ACIM), promoverá e impulsará el desarrollo de proyectos integrales de dinamización comercial y de servicios en el marco de una planificación integral del CCCAM en línea con los siguientes temas:

- a) Concertar y elaborar con los actores locales un plan de desarrollo comercial que se complementen a las obras de infraestructura urbana previstas en esta norma.
- b) Promover la creación y aplicación de instrumentos normativos que promuevan la localización y consolidación de las actividades comerciales.

TITULO V

De la cartelería comercial

Artículo 16º: La publicidad en el Perímetro denominado CCCAM será homogénea y deberá respetar los valores patrimoniales y de preservación, ecológica, arquitectónica y urbana, con el fin de resolver la temática de la contaminación visual que hace a la estética urbana, al enriquecimiento del espacio público y para contribuir a una mejor lectura y visualización de los anuncios publicitarios.

Artículo 17º: Con el fin de ver y disfrutar el paisaje urbano, de recibir sólo la información que se desea, sin que ésta se encuentre relegada o subordinada a ningún mensaje publicitario y de distinguir con nitidez las señales de tránsito y de servicios esenciales, como el transporte, la educación, la salud y la seguridad y que los comercios puedan ser reconocidos en el entorno urbano, el Departamento Ejecutivo en un plazo de 180 días, que pueden ser prorrogables por única vez y por igual período, a partir de la sanción de esta norma, elaborará el marco normativo que regule la cartelería comercial en el perímetro determinado como CCCAM al que deberán ajustarse los comercios cuyos frentes sean beneficiarios con las obras de mejoras urbanística.

Artículo 18º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.