HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2022

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 271

Causante:

VARIOS SEÑORES CONCEJALES

Objeto:

PROYECTO DE ORDENANZA
DECLARANDO EL PARCELAMIENTO OBLOGATORIO DEL INMUEBLE CONOCIDO COMO EX OBRAS SANITARIAS DE LA NACIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE BECCAR.-

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2022 – 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas – Las Malvinas son Argentinas "

48

San Isidro, 30 de junio 2022

VISTO:

El daño urbano, socio ambiental y económico que genera la situación de abandono en que se encuentra el predio de la ex Obras Sanitarias de la Nación (OSN) ubicado en la localidad de Beccar en su deslinde con San Isidro, identificado catastralmente como Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcela 2c (Original), Circunscripción VIII, Sección B, Manzana 101, Parcela 2b, ubicado con frente a Av. Centenario e Intendente Tomkinson.

CONSIDERANDO:

Que dicho predio, de casi 22 hectáreas, fue vendido por el Estado Nacional en el marco del proceso de privatizaciones de la década de 1990, siendo adquirido por la Empresa CENCOSUD en Licitación Pública Internacional cuyo proceso tramitó entre 1994 y 1997.

Que en sintonía a lo expuesto, el Municipio realizó las ampliaciones y modificaciones necesarias que otorgaron indicadores de uso del suelo mucho más favorable que los que disponía el predio, a fin de facilitar el desarrollo urbano de dicha parcela, desconociéndose hasta la fecha las razones que ha esgrimido el propietario para no realizar las mejoras comprometidas a lo largo de más de 20 años.

Que se establecieron diversas modificaciones al COU y se dictó la Ordenanza 7531, dando surgimiento a la Zona CR1, la que estableció diversas obligaciones a cumplir por el que resultara adquirente de dicho predio nacional.

Que el Código de Ordenamiento Urbano (COU) en su artículo 1.2.4.1 "Calles a Ensanchar" establece para el sector: que la calle Intendente Tomkinson tendrá un ancho definitivo de 21m entre Av. Centenario y la calle Lynch, y de 20 m entre la calle Lynch y Av. Blanco Encalada.

Las futuras Líneas Municipales se determinarán por tramos a fin de la creación de un bulevar, teniendo en cuenta las cesiones ya efectuadas y la traza de la calle según proyecto definitivo, en base a lo siguiente:

- Entre Av. Centenario y Neuquén: la nueva L.M. se ubicará a 21m de la actual L.M. de la acera Sudeste.

Ver además reglamentación particular de la zonas: DUP 1 y CR1 (Art. 2.2.2.- Hojas de Zona respectivas).

- Entre Neuquén y Av. A. Rolón: las nuevas L.M. se ubicarán a 10,50m del eje de calle original de 14m

(Afectando aproximadamente 3,50m de cada lado donde no se hubiera efectuado la cesión).

- Entre Av. A. Rolón y Newbery: la nueva L.M. se ubicará a 1,75m de la actual L.M. de la acera Sudeste,

Verificando el ancho de 21m en el rumbo Noroeste.

- Entre Newbery y Lynch: 1,75m sobre la acera Noroeste y 5,25m sobre la acera Sudeste.

- Entre Lynch y Av. Blanco Encalada: las nuevas L.M. se ubicarán a 10m del eje de calle.

Que la Ordenanza 7531 establece en el punto ".... 4. titulado "TRAMA VIAL PÚBLICA" para la Zona CR1, que corresponde la apertura de las siguientes calles con un ancho no menor a 14.00 metros entre Líneas Municipales, con sus correspondientes ochavas:

1- Misiones: desde la calle Tomkinson hasta la futura Ada Elflein a abrir, lindando con el eje divisorio de la Parcela 3b de la Fracción IV (Plano Nº 97-147-94).

2- Ada Elflein: desde Misiones hasta empalmar con la calle Maestro Santana a abrir, lindando en un recorrido de 150,02 m con el Eje Divisorio Sudeste de la Parcela 10b - Fracción IV - Sección E - Circunscripción VIII.

3- Maestro Santana: Desde el Eje Divisorio Noroeste de la Parcela 2c hasta su encuentro con la calle Ada Elflein.

4- Dos cualesquiera de las siguientes calles:

4.1- M. Santana: desde Tomkinson hasta la futura calle Elflein a abrir.

4.2- Haedo: desde Tomkinson hasta el Eje Divisorio Noroeste de la Parcela 2c.

4.3- Gral. Paz: desde Tomkinson hasta el Eje Divisorio Noroeste de la Parcela 2c.

Sin perjuicio de las cesiones correspondientes a las aperturas de las calles mencionadas precedentemente, y de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 1.2.3.1 Inc. 2 del presente C.O.U., cuando por razones de proyecto no se practiquen las aperturas de las calles M. Alberti, Int. Becco y de aquella que eventualmente no se hubiese concretado según lo contemplado en el Inciso 4 de este Apartado, todas desde el límite Noroeste de la Parcela 2c hasta la calle Tomkinson y de la calle Elflein desde M. Santana hasta la Av. Centenario, las superficies no cedidas serán compensadas. El área a compensar será disminuida mediante la cesión de una franja de 7 metros para ensanche de la calle Tomkinson transformándola en un bulevar con la conservación de toda la arboleda existente en la actual acera Noroeste de esta calle, lo cual constituye un objetivo urbanístico prioritario para la Municipalidad.

Que en su artículo 5, la Ordenanza 7531 establece que una vez aprobado el plano de mensura, subdivisión, cesiones de calles y reservas de uso público, el propietario ejecutará a su costo la pavimentación de las calles, la construcción de desagües pluviales, de cercos y veredas, la instalación del alumbrado público, de redes de energía eléctrica, agua corriente, cloacas y gas natural.

Que la norma citada también dispone en su artículo 6 que en conformidad con lo prescripto por el Artículo 56° del Decreto - Ley Nº 8912, se cederán gratuitamente a la Municipalidad para espacio verde y libre público: una extensión equivalente al 10% (diez por ciento) del área neta de las parcelas resultantes y para equipamiento comunitario de uso público el 4% (cuatro por ciento) de dicha área, todo ello sin perjuicio de las superficies que se cederán para la apertura y ensanche de la trama viaria pública.

Que el predio no tiene un uso social sustentable desde hace más de 20 años, lo que motivara tanto el reclamo de importante cantidad de vecinos, como

acciones legales por parte del Gobierno Nacional a fin de que dicho inmueble vuelva al patrimonio del Estado.

Que por Expte. Nº 10819-C-2011, recién con fecha 20 de septiembre de 2017, casi 20 años después, por DECRETO 2243/17 se aprobó la factibilidad a CENCOSUD S.A., respecto a la realización de una urbanización de uso mixto, que comprende un centro comercial, hipermercado, oficinas y viviendas.

Que el Decreto Ley 8912 - que regula el uso del suelo en la Provincia de Buenos Aires-, faculta al Municipio a exigir a los propietarios del inmueble su puesta en valor, realizar las mejoras necesarias, sin importar si el titular de dominio es una organización pública o privada.

Que a los fines de evitar abandonos de predios, en su Artículo 84, el Decreto Ley 8912 dispone que "Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada".

Que las acciones judiciales llevadas por las partes que discuten la propiedad del inmueble no debe ser motivo para justificar la inacción del Municipio, quien cuenta con diferentes dispositivos legales que le permiten ya sea exigir mejoras o sancionar a quien en definitiva resulte el titular del predio.

Por todo lo expuesto, los concejales y concejalas abajo firmantes solicitan al Honorable Concejo Deliberante el tratamiento y sanción del siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

APERTURA DE CALLES EN EL PREDIO DE LA EX OBRAS SANITARIAS DE LA NACIÓN

ARTÍCULO 1°: Declárese el parcelamiento obligatorio del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcela 2c (Original), Circunscripción VIII, Sección B, Manzana 101, Parcela 2b, ubicado con frente a las siguientes arterias: Av. Centenario e Intendente Tomkinson, conocido como ex Obras Sanitarias de la Nación, de conformidad a lo dispuesto por el art 84 inc. a) y b) del Decreto Ley 8912.

Artículo 2°: El Departamento Ejecutivo deberá notificar al propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida, recomendándose a tales fines se notifique a CENCOSUD S.A. y a la Agencia de Administración de Bienes de Estado (AABE).

Artículo 3°: A partir de la sanción y entrada en vigencia de la presente Ordenanza, el propietario deberá ajustarse a los siguientes plazos:

A. Un (1) año para proceder a la apertura de las calles y cesión de los demás espacios urbanos establecidos en la Ordenanza 7531, bajo apercibimiento de hacerlos el Municipio.

B. Cuatro (4) años contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza para edificar, conforme la pre factibilidad oportunamente aprobada por Expte. Nº 10819-C-2011, por DECRETO 2243/17. El Departamento Ejecutivo deberá resolver su aprobación o corrección en un plazo no mayor a 60 días, cumplido lo cual deberá otorgar un plazo de 30 días para que el propietario corrija y presente el definitivo. Aprobado el mismo, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.

C. Atento a ser un emprendimiento de gran envergadura, con carácter excepcional, se autoriza por la presente la conclusión en etapas, que deberá ser propuesta por el propietario, con prioridad en la apertura de calles, cesiones y

ampliaciones del espacio público, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

D. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

ARTÍCULO 4°: Regístrese dicha disposición en los Registros Catastrales y Cuentas de Tasas Municipales.

ARTÍCULO 5°: Comuníquese a los Organismos Técnicos de Geodesia del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 6°: Incumplido lo establecido, procédase conforme lo dispuesto por el artículo 86, 87 y cc del Decreto Ley 8912.

ARTICULO 7°: Los vistos y considerando son parte integrante del presente proyecto de ordenanza.

ARTÍCULO 8°: De forma.-

Gabriel F. Estoroni
PRESIDENTE
BLOQUE REPENSANDO SAN ISIDRO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Catalina Riganti
PRESIDENTE
BLOQUE ConVocación por San Isidro
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Juan Bautista Ocampo
CONCEJAL
BLOQUE ConVocación por San Isidro
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 06/07/22 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de Planeamiento Urbano Sustentabilidad y Ambiente

SAN ISIDRO 07 de Julio de 2022

Dr. Pablo Fontanet
SECRETARIO
HONARABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

Dr Martín Vazquez Pol
PRESIDENTE
HONARABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO
01 JUL 2022
Hora 11:06 hs
RECIBIDO