

Ordenanza N° 3533

VISTO:

El expediente de la referencia, y

**CONSIDERANDO:**

Que el mismo es iniciado por Noemí Inés Calcagni de Salinas y Adela Calcagni de Magull, quienes solicitan para el inmueble de su propiedad, sito en la mitad Este de la Concesión 51 Este (entre calles 116- López y Planes, 125- Rafaela, las vías del FFCC y la ex Ciclar), el cambio de Distrito del actual Área Complementaria a Residencial Semiurbanizado-4, a fin de permitir la urbanización del mismo.

Que a fojas 4 la División Catastro informa que efectivamente se trata de un terreno ubicado en Área Complementaria, que la Concesión 51 Este no tiene traza aprobada y que la calle Rafaela está afectada por ensanche (18,60m) dispuesto por la Ordenanza 2835/90.

Que toda la Concesión, con excepción del terreno de marras, posee Distrito asignado, por lo que no resulta conveniente (dada la consolidación del uso residencial sobre calle 114- 9 de Julio y a ambos lados de 116- López y Planes, con la construcción de viviendas) pasar de Área Complementaria a Reserva Residencial (como indicaría en principio la "teoría" al respecto), sino hacer lugar a la petición de ampliar el área urbana incorporando el sector al Distrito Residencial Semiurbanizado 4.

Que a los efectos de una subdivisión futura (tal como lo aclaran las propietarias en la nota ya mencionada que inicia el Expte.) resulta imprescindible contar con la traza urbana para la Concesión involucrada.

Que éste ha sido el punto de discusión que ha demandado un arduo trabajo por parte de este Cuerpo, el que ha culminado con una nueva propuesta respecto de las enviadas originalmente por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Que a los efectos de una mejor comprensión de dicho proceso, se reproducen los párrafos pertinentes del informe del Departamento de Planeamiento obrante a fojas 5 y 6; y, en honor a la brevedad, se intercalan los comentarios al respecto;

*"En referencia a la traza urbana de la concesión, la misma se ha ido conformando de acuerdo a las mensuras aprobadas, restando por definir el predio de la recurrente y el criterio a adoptar con relación a la traza aprobada en el predio perteneciente a la Firma SADESA S.A."*

Con respecto al predio perteneciente a la Firma SADESA S.A. -como se verá luego- este Cuerpo entiende que no se está en condiciones de considerar criterios, ya que sólo pueden "manejarse" dentro del marco de lo existente: el plano de mensura N° 66540/1972 y lo que éste "impone" en consecuencia.

*"En lo que respecta al predio en estudio el criterio que se ha tomado es prolongar en sentido este-oeste la traza urbana aprobada por Ord. N° 3439/05 de la concesión 53 este, en tanto que en sentido norte-sur se prolongan las calles 123-Ing. Gadda y 121-Maipú, en tanto que calle 119-Pujol se la proyecta entre 116-López y Planes y las Vías FF.CC. continuando la traza de esta arteria desde 114-9 de Julio al norte, ya que existe un pasaje de 10m. entre 114-9 de Julio y 116-López y Planes desplazado aproximadamente 11.00m al este de 119-Pujol."*

Se acuerda con el criterio de prolongar las arterias en sentido Este-Oeste en función de la traza aprobada para la Concesión 53 Este, así como las de dirección Norte-Sur, correspondientes a 123- Gadda y 121- Maipú (justamente la "marcación" de la primera nombrada, en Exptes. tratados con anterioridad -Expte. N° 99333-P-02 y adjto. 101943-L-03-, con referencia al sector **al Sur** de las vías en la Concesión en cuestión, dio origen a la

Ordenanza N° 3533

solicitud de la traza viaria completa sustanciada en la Minuta de Comunicación N° 280/04). Por el contrario, no se coincide con lo establecido para la calle 119- Pujol entre 116- López y Planes y las vías del FFCC (propuestas 1 y 2 de fojas 7 y 8 respectivamente), ya que este Concejo no puede sancionar una norma cuya operatividad es cuestionable), en la medida en que se "diseñan" prolongaciones sin tener en cuenta situaciones de derecho: el plano de Mensura N° 66540/1972;

*"Por último en lo referente al plano de mensura del predio de SADESA S.A. se destaca que dicha urbanización, por su trazado, disposición, ubicación y medidas no sólo no cumple con las ordenanzas en vigencia sino que no permite la integración con el entorno urbano inmediato, es por ello que ante un traslado de la empresa nos quedarían dos opciones: respetar dicha mensura con lo cual funcionaría como un barrio cerrado (propuesta 3) o ver la forma legal de que se respete las proyecciones de calles (propuesta 1 y 2)";*

Este Cuerpo no puede acordar con lo expuesto, en virtud de que se tiene que legislar hoy; y hoy, las opciones que se plantean: "respetar dicha mensura con lo cual (SADESA S.A.) funcionaría como un barrio cerrado (propuesta 3) o ver la forma legal de que se respete las proyecciones de calles (propuesta 1 y 2)", **no son tales**. El plano de Mensura N° 66540/1972 presenta un diseño sumamente particular de las arterias dentro del predio, con medidas en un caso de 10m de ancho, 11m, 12m y 17,32m en otros; la empresa posee título **no sobre éstas pero sí sobre cada uno de los lotes** en que se hallan subdivididos los "macizos" resultantes. Por tanto, hoy las "vías de circulación" en el sector del predio de la empresa **son** éstas y así deben marcarse en el croquis que acompañe la Ordenanza de traza viaria para la Concesión 51 Este.

En función de lo dicho, y también de viabilizar una respuesta al pedido de los particulares que inician el Expte. de la referencia, lo conveniente es tratar de legislar, en el marco de los condicionamientos existentes, aquello que resulte urbanísticamente hablando para la comunidad, no lo deseable sino, **dentro de lo posible, "lo menos peor"**.

En esta confianza es que se considera adecuado, en primera instancia, atender a la circulación para el caso del predio de la familia Calcagni, observándose como "mejor" alternativa, establecer una arteria en el límite Oeste del mismo, desde 118- Dr. Gálvez hasta las vías del FFCC en el Sur, en dirección al pasaje hoy existente (desplazado 11m. al Este respecto de la continuidad de Pujol desde 114- 9 de Julio hacia el Norte) pero con el ancho de calle, es decir, 17,32m. Ello asegura una más adecuada circulación para el caso de persistencia de la situación actual: el predio "cerrado" de SADESA S.A., y, eventualmente, de producirse por parte de la empresa alguna intención de modificación -recuérdese que posee un uso especial preexistente-, se estaría en condiciones de dialogar una propuesta más integral y que se complemente adecuadamente con la nueva situación del contexto y neutralice el conflicto urbano que hoy generaría materializar la mensura existente. Asimismo, también hay que aclararlo, esta decisión de diseñar una vía al Oeste del macizo propiedad de las Sras. Calcagni se encuentra condicionada al hecho de que no es posible extender el pasaje entre 116- López y Planes y 118- Dr. Gálvez, ya que hace un año comenzó la construcción de la vivienda hoy prácticamente concluida sobre la proyección del mismo.

Que del análisis, entonces, de las tres propuestas de traza viaria enviadas por el Departamento Ejecutivo Municipal (aunque el Proyecto de elevación no se decida por ninguna), este Concejo ha concluido que no es posible votar las dos primeras porque no se ajustan a derecho, ni la tercera porque, si bien en ella se respeta la mensura del inmueble

Ordenanza N° 3533

propiedad de SADESA S.A., hoy por hoy se restan posibilidades de circulación en el predio a subdividir, lo que es evaluado urbanísticamente como una decisión menos adecuada que la de asegurar, aunque sea en los tramos en que es posible su concreción, la continuidad de "Pujol" (en verdad, la arteria diseñada al Oeste del predio, entre 118- Dr. Gálvez y las vías del FFCC, se continúa en dirección del "pasaje" existente hoy entre 114- 9 de Julio y 116- López y Planes, 11m al Este de la prolongación de 119- Pujol desde 114- 9 de Julio hacia el Norte).

Que estas observaciones han sido comunicadas a la Arq. Silvia Hominal, en representación de la Secretaría de Obras y Planeamiento, en oportunidad de su visita a este Concejo Municipal.

Que a raíz de ello, y en concordancia con el análisis antes expuesto, el Departamento Ejecutivo Municipal ha procedido a elevar una nueva propuesta, la que se adjunta a fojas 17 del expediente de la referencia, habiéndose solicitado a su vez, su re-elaboración, en función de que se establezca como Propuesta 4 y se reproduzca correctamente la Mensura 66540/72 en cuanto a las arterias, a fin de adjuntarla a la Ordenanza de traza viaria que hoy se sanciona.

Que corresponde hacer mención a los antecedentes de la actuación de este Concejo con respecto a este punto, el de la traza viaria para la Concesión 51 Este, que resultara tan debatido:

En tal sentido, se destaca que a través de la Minuta de Comunicación N° 280 -ya mencionada-, sancionada el 16 de diciembre de 2004, el Concejo Municipal requirió al Departamento Ejecutivo "remita a este Cuerpo Legislativo, a la brevedad posible, el informe acerca del estudio de la traza viaria para la Concesión 51 Este, a fin de proceder a su consideración y tratamiento".

Tal requerimiento no fue respondido a lo largo de los años, con lo cual -como se ha visto en el análisis efectuado- se han lesionado, de hecho, las posibilidades de dar una mejor solución, urbanísticamente hablando, a la situación planteada en el expediente de la referencia.

Conviene resaltar que este Concejo Municipal, a través de la mencionada Minuta de Comunicación, buscaba, ya visualizadas las "particularidades" de la Concesión 51 Este y a raíz del tratamiento de expedientes relacionados con la misma (los ya nombrados N° 99333-P-02 y adjto. N° 101943-L-03), anticiparse al planteamiento de futuras subdivisiones, plasmando el criterio de la planificación urbana desde las oficinas competentes y evitando así lo que hoy **una vez más** sucede: el tema se aborda "a reacción" del pedido de particulares.

En oportunidad del tratamiento de la traza de la Concesión vecina, la 53 Este, que concluyera con la sanción de la Ordenanza N° 3439 del 30 de junio de 2005, se reiteró la necesidad de que se responda la Minuta de Comunicación N° 280, como así también en sucesivas y posteriores oportunidades en que también se han solicitado propuestas de trazas viarias de otras Concesiones, las que lamentablemente, tampoco fueron enviadas al día de la fecha.

Este Órgano lamenta esta falta de respuesta que, como se dijo, termina restringiendo aún más las posibilidades de diseño de la traza, ya que de haberse dado respuesta al requerimiento legislativo se habría evitado la construcción de la vivienda hoy existente en la proyección del pasaje de 116- López y Planes al Sur. Del diálogo con el particular surge que éste ha tomado "finalmente" y hace un año, la decisión de construir, ya que las

Ordenanza N° 3533

alternativas ofrecidas por el Municipio en cuanto a permutar el terreno -de las que no obran constancias en los expedientes- no resultaban equivalentes -en atención a las mejoras- al inmueble de su propiedad.

Se legisla, pues, ante hechos consumados; ello genera preocupación por las situaciones que se han sucedido y que podrían haberse evitado y también, porque no es la mejor de las soluciones para la comunidad.

Que en virtud de las facultades legislativas que le confiere la Ley N° 2756, corresponde al Concejo Municipal sancionar la norma legal pertinente.

POR TODO ELLO

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

**ORDENANZA N° 3533**

Art. 1).- **APRUÉBASE** la **TRAZA URBANA** de la **Concesión 51 Este**, conforme al plano que se adjunta.

Art. 2).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

SALA DE SESIONES, Octubre 30 de 2008.-

**ES COPIA FIEL**

Dra. M. NORMA R. de PORTMANN  
Secretaria H.C.M.

JOSE CARLOS ANDREOLI  
Presidente H.C.M.