



Honorable Concejo Deliberante
2023

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 231/23

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente N° 624/B/2023 carátula “Proyecto de Desarrollo Productivo, Turístico e inmobiliario en la localidad de los Pinos- Prop. María Elisa Giaccaglia, Fernando Gorrasi, Juan Ignacio Larrosa y Marisol Fernández”, y

CONSIDERANDO:

En fecha de 20 de marzo de 2023, los desarrolladores del Proyecto inmobiliario, turístico y complejo productivo: Viñedo jardín y Pecanes de la cantera, los Pinos, presentaron Nota a la Municipalidad de Balcarce, en la que describieron el desarrollo de la propuesta que vienen elaborando en materia inmobiliaria-turística, y solicitando la donación de la superficie de calles internas del inmueble en el que se encuentra emplazado el emprendimiento.-

En fecha de 14 de Abril de 2023, La Dirección de Planeamiento y Obras Privadas informó: “(...) implica revertir la situación de un bien inmueble del ámbito público al ámbito privado y en este sentido, debería establecerse el consenso necesario para su formalización, teniendo en cuenta que se garantice la accesibilidad a aquellas parcelas vecinas. Siendo potestad Municipal la disponibilidad de los espacios públicos, ante una evaluación general de factibilidad, la formalización debería realizarse a través de una ordenanza donde se establezcan tanto el acuerdo/convenio de contraprestación, la tasación de la tierra, las restricciones que afectarían a estos inmuebles (...)”.-

En fecha de 25 de abril de 2023 la Subsecretaria de Producción y Empleo comunicó: (...) “el proyecto es de sumo interés para el Partido de Balcarce, ya que generará una importante cantidad de fuentes laborales genuinas y

significará una excelente oportunidad de impulso turístico tanto para la localidad de Los Pinos como para la ciudad cabecera”.-

En fecha de 15 de Mayo de 2023, el Agrimensor Alejandro Ortmann informo que la desafectación de la calle objeto de las actuaciones, no perturba la circulación o acceso a parcelas vecinas o linderas.-

A fs. 44-54 obra glosada Escritura Doscientos Noventa y Seis, instrumento en la que el Sr. José Fernando Gorrasi y la Sra. María Elisa Giaccaglia (desarrolladores del proyecto descrito en párrafos anteriores) adquieren la propiedad de los inmuebles objeto de las presentes actuaciones.-

A Fs. 55-62 obra glosada nueva presentación firmada por la Ing. Agrónoma María Elisa Giaccaglia y el Ing. Agrónomo Juan Ignacio Larrosa en la manifiestan: “Presentamos esta nota con el objetivo de exponer nuestro requerimiento sobre la desafectación (como bien público) de los 200 mts. Finales de la calle 14, que acceden a nuestro galpón por 30 años según ley y la renovabilidad cada 5 años una vez que sea este de dominio privado. (...) Como contrapartida, estamos dispuestos a ofrecer el servicio de reciclaje de poda invernal, a través de la utilización de una chipeadora, sabiendo que hoy el exceso de ramas supone un problema para el espacio, contaminación por quema y mano de obra para la reubicación de las mismas. Por otro lado, ofrecemos también, poder usar parte del producto final (chips) para el mejoramiento y conservación de los espacios verdes que la delegación municipal demande (...) Existen 29 requisitos obligatorios a cumplimentar para la registración y habilitación del empaque por parte de SENASA. Dentro de estos, existen algunos requisitos que son “impostergables” y otros de menor urgencia. El requisito “Accesos adecuados” significa que todos los caminos de entrada y salida del empaque deben ser consolidados para evitar que se levante polvo o se haga charco cerca del empaque. El fundamento de este requisito es el ingreso de polvo sobre la producción almacenada o en transporte aumenta la probabilidad de contaminaciones microbiológicas a partir de hongos y bacterias naturales del suelo”

(...)-

En fecha de 19 de Septiembre de 2023 la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos informó: “Esta Secretaría evalúa en forma positiva la propuesta y entiende que la organización de la operatoria con quienes llevaran a cabo la propuesta, deberá quedare bajo la coordinación y supervisión de las delegaciones de Los Pinos y San Agustín como así también la intervención del área de espacios verdes de la Municipalidad encargada de las tareas de poda”. –

En fecha de 20 de Octubre de 2023 la Secretaria de Planeamiento, Obras y Espacios Públicos agregó información técnica, catalogo, del equipamiento ofrecido por el desarrollador; recomendando el tipo K3355TE de 993 cc de 35 HP que permite operar con un diámetro de hasta 150 mm, con altura de vuelo de 1.98 m, ángulo de salida regulable de 360° de giro de boca de salida que facilita la operación de carga material producido.-

En fecha de 7 de Noviembre de 2023, Asesoría Legal indico: “En caso de que el Honorable Concejo Deliberante decida dar lugar al requerimiento deberá considerar los siguientes requisitos legales: “1) El cierre provisional de la calle, podrá ser otorgado por un tiempo máximo de cinco (5) años, por aplicación del Artículo 28 Inciso B del Decreto Ley Provincial 9533/80. 2) La tenencia será de carácter precaria, por lo que el cierre de la calle inexorablemente contendrá la prohibición de edificar y de alterar o suprimir la traza. 3) No puede ser renovado automáticamente. Transcurrido el plazo de cierre provisional eventualmente otorgado, si el tenedor solicitare renovación será potestad del Honorable Concejo Deliberante con la integración de ese momento deberá tratar nuevamente el asunto y podrá concederlo o no”.-

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A N° 231/23

ARTICULO 1.- Determinese el cierre temporal por cinco años, de la calle 14 en el sector que linda con el inmueble. Nomenclatura Catastral: Circunscripción 9, Sección B, Quinta 3.-

ARTÍCULO 2.- Otórguese la tenencia precaria, por el término de cinco años, de la superficie comprendida de la calle 14 en el sector del inmueble Nomenclatura Catastral: Circunscripción 9, Sección B, Quinta 3. Al término de los cinco años, de solicitarse renovación, no se operará en forma automática, y solo será evaluada por el Honorable Concejo Deliberante con la integración que lo componga en su momento, quien podrá extender el plazo o no.-La tenencia precaria, se otorgará con el cargo que deberá cumplir el precario tenedor durante el plazo de cinco años, de acuerdo, a saber: Servicio de reciclaje de poda invernal para las localidades de Los Pinos y San Agustín, a través de la utilización de una chipeadora. Parte del producto final del proceso, esto es (chips), podrá ser utilizado por la Municipalidad de Balcarce para mejoramiento y conservación de espacios verdes. Instrúyase al Departamento Ejecutivo para la instrumentación y firma del correspondiente acuerdo de otorgamiento de tenencia precaria.-

ARTÍCULO 3.- La tenencia precaria a otorgarse, no autoriza la edificación, supresión o alteración de la traza de la calle indicada en Artículo 1°.-

ARTICULO 4.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veintitrés días del mes de Noviembre de dos mil veintitrés. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE – Mercedes Palmades – SECRETARIA.-