

ORDENANZA 1.816.

VISTO

La presentación formalizada por la Sra. Marisa Lilian GIULIANI de DNI. 23.751.581, en su condición de apoderada especial del Sr. Alfredo Eduardo GIULIANI de DNI. 6.347.661, solicitando se le indique la cota de nivelación para la subdivisión y loteo de las manzanas N° 189 “B”, 190 “A” y 190 “B” del Plano de Mensura N° 123.833, y;

CONSIDERANDO:

que, la cuestión en análisis registra como antecedente inmediato el Decreto N°182 dictado por el Departamento Ejecutivo Municipal en fecha 10 de noviembre 2016, que desestimó un pedido formulado por la actual titular de la subdivisión, oportunamente aprobada mediante Ordenanza N° 318/84, para que se le otorgue la cota de nivelación para la subdivisión de las manzanas ya indicadas;

que, para la mayor ilustración, cabe recordar que si bien la Ordenanza N° 318/84 precitada autorizó la ampliación del radio urbano, en relación a la entonces manzana N° 190, se estableció expresamente que previo a su subdivisión o venta “la Municipalidad fijará la cota mínima de nivelación que deberá tener el terreno para autorizar edificaciones” (Artículo 3° de la Ordenanza 318/84);

que, posteriormente mediante Ordenanza N° 558/89, se formaliza la transferencia gratuita de las Calles públicas y espacio verde a fin de posibilitar la subdivisión y loteo referido anteriormente;

que luego, en fecha 07 de junio 1995, se registra en Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, el Plano de Mensura N° 123.833 que, modificando las anteriores manzanas “189” y “190”, genera y precisa la ubicación y dimensiones de los actuales Lotes “189 B”, “190 A” y “190 B”, que motivan estos actuados;

que, sentados dichos aspectos fácticos relevantes, cabe tener presente que desde la sanción de la precitada Ordenanza N° 318/84, y hasta la fecha, han transcurrido más de treinta y tres años no sólo sin que se otorgara dicha cota a los propietarios del inmueble, sino que se han profundizado los estudios hídricos tendientes a evitar los devastadores efectos de las inundaciones;

que, en tal perspectiva de análisis, cuadra tener presente que ya en el mes de marzo del año 2000, se sancionó la Ley provincial N° 11.730 que regula el uso de bienes situados en áreas inundables dentro de la Provincia de Santa Fe, la que fue reglamentada mediante Decreto N° 3695/03, y dentro de ese contexto normativo se requirió en forma insistente, al Ministerio de Asuntos Hídricos, en su condición de autoridad de aplicación, se expidiera sobre la factibilidad de aprobar la subdivisión de los inmuebles que nos ocupa;

que si bien, aún en la actualidad, no se ha cumplimentado en la forma orgánica prevista en la normativa precitada con la categorización de los inmuebles (artículos 2°, 6° y 22° Ley

11.730), se han realizado estudios parciales que son de gran valor científico para resolver adecuadamente las cuestiones que se presenten;

que en tal línea, el Ministerio de Asuntos Hídricos citado, en fecha 12 de diciembre 2005 informó que: “....del análisis particular del área de implante del proyecto de relleno y urbanización del Barrio Itatí Sur, su ubicación aritmética relativa a los cuerpos de aguas superficiales y las vías de evacuación de crecidas ante eventos de precipitación, arroyo El Rey y áreas de aporte directo por su margen izquierda, se concluye que el área se corresponde con vías de evacuación de crecidas y áreas de almacenamiento-Área II (según Art. 2 de la Ley)....el relleno de los lotes, se contrapone con el principio de natural escurrimiento de las aguas, ya que disminuye la capacidad del valle de inundación del arroyo ante situaciones de crecida....”(sic), y concluyó: “se sugiere instruir al Municipio de Avellaneda a los efectos de desalentar la ocupación del loteo con viviendas, propiciando su utilización con fines recreativos o espacios verdes” (sic);

que de igual modo, la misma autoridad de aplicación informó puntualmente en referencia a las manzanas “189 B”, “190 A” y “190 B” que nos ocupa que: “dentro del Estudio denominado “Plan Maestro de la Cuenca del Arroyo El Rey” se determinaron los sectores que se corresponderían con la clasificación de las diferentes Áreas de riesgo según la Ley provincial N° 11.730... donde se indica sobre la necesidad de prohibir el asentamiento de viviendas de carácter permanente sobre el inmueble analizado” (sic);

que en consonancia, con lo reseñado, cabe recordar que la normativa citada contempla expresamente que en la referida “Área II: No pueden realizarse obras, actividades ni emprendimientos públicos o privados que impidan el escurrimiento natural de las aguas” (artículo 14° Ley 11.730) y que “los Municipios y Comunas deberán hacer cumplir las prohibiciones y restricciones y de uso enumeradas en los arts. 13,14 y 15 de la ley y su reglamentación” (artículo 24° Decreto N° 3695/03);

que, el referido “Plan Maestro de la Cuenca del Arroyo El Rey” establece con toda claridad la prohibición de afectar dichos inmuebles a asentamiento de viviendas;

que, la reseña efectuada de la situación permite formular algunas conclusiones, teniendo siempre como objetivo la satisfacción del interés general de la comunidad, que debe siempre prevalecer sobre el interés particular;

que en el contexto explicitado, se advierte primeramente que si bien la Ordenanza N° 318/84 autorizó la urbanización del inmueble que nos ocupa, supeditó su efectiva subdivisión y venta de lotes al otorgamiento de las respectivas cotas de niveles, las que nunca fueron otorgadas por las razones ya reseñadas, lo que permite concluir que no existe para el titular del inmueble un derecho consumado o adquirido en tal sentido, sino solo en expectativa, pues resulta oportuno recordar que nadie puede argumentar un derecho a la inalterabilidad de la legislación, pues la misma responde a los cambios que se van presentando en todo el contexto social;

que en tal perspectiva, resulta absolutamente justificado y ajustado a derecho no acceder a la subdivisión de los inmuebles en cuestión, toda vez que al conformar los mismos una zona potencialmente inundable presenta un enorme riesgo para un asentamiento de viviendas, a más de imposibilitar el establecimiento de infraestructura básica que posibilite el desarrollo de la vida humana (alumbrado público; suministro electricidad privada; red de gas; red de saneamiento; etc);

que, lo indicado precedentemente no puede significar un aprovechamiento de la situación para el Estado Municipal, de allí que luce razonable reintegrar al titular del emprendimiento los espacios cedidos para calles públicas, lo que cabe consensuar con los mismos;

que en consecuencia, compartiéndose los fundamentos y resolución adoptada por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante Decreto N° 282 de fecha 10 de noviembre 2016, y refiriéndose el mismo a una norma dictada por este Cuerpo, cabe aprobar lo actuado por aquella autoridad municipal;

que, en tal orientación, cabe dictar la normativa que instrumente lo explicitado, lo que atribución de este Concejo Municipal (art. 39 inc. 24) Ley provincial N° 2756 –t.o. Decreto N° 67/85- y modificatorias);

Que la presente se dicta con la mayoría y “quórum” necesarios para su validez (arts. 36 y 107 Ley 2756 precitada)

POR ELLO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA:

Artículo 1): Aprobar todo lo actuado por el Departamento Ejecutivo Municipal en relación al pedido de cota de nivelación para la subdivisión y loteo de las manzanas “180 B”, “190 A” y “190 B”, del Plano de Mensura N° 123.833, formulado por la Sra. Marisa Lilian GIULIANI de DNI. 23.751.581, en representación del Sr. Alfredo Eduardo GIULIANI de DNI. 6.347.661, y que resolviera mediante Decreto N° 282 de fecha 10 de noviembre 2016.

Artículo 2): Derogar en el artículo 1° de la Ordenanza N° 318 la referencia a la manzana “número 190” y el artículo 3 de la misma.

Artículo 3): Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Avellaneda, a los siete días del mes de Diciembre de 2016.