



Municipalidad de Crespo
2024

Resolución Firma Conjunta

Número:

Referencia: Denegando solicitud Sres. Juan Antonio Mendez y Alexis Mancilla Sapag

RESOLUCION

Sesión Ordinaria, 24 de Julio de 2024.-

VISTO:

El Expediente 31570/2023, el Expte 3089/2021, distintas notas ingresadas el 10 de noviembre de 2023, el 16 de junio 2023, esta última en conjunto con Bomberos Voluntarios Centenario de Crespo, y la nota ingresada el 28 de febrero de 2024 Expte. 4106/2024; y

CONSIDERANDO:

Que los señores, Mendez Juan Antonio y Mancilla Sapag Alexis, solicitan mediante nota ingresada el 10 de noviembre de 2023 la reactivación de la prefectibilidad solicitada mediante Expediente 3089/2021 firmado por los agrimensores Roskopf y Sterzer.

Que previamente a este expediente se había ingresado un proyecto que el 7 de marzo de 2007 otorgara prefectibilidad al mismo y que luego fuera aprobado por el Concejo Deliberante mediante ordenanza N° 52/2007 del 22 de octubre de 2007.

Que los interesados certificaron la obra de agua y la de cloacas el 26 de noviembre de 2008, pero posteriormente en la red de cloacas se observó la no colocación de las bombas elevadoras.

El 23 de abril de 2015, la firma MF SRL, solicita el desarchivo del expediente, para realizar copias, y solicita se prorrogue el plazo del proyecto urbanístico, a lo que mediante Res. N° 23/15, de fecha 6 de noviembre de 2015 se

resuelve “No hacer lugar al pedido del Sr. Mendez por no cumplir con el tiempo determinado por la Ordenanza 80/05 18 meses para culminar con las obras de infraestructura Cloaca, Agua, Brosa y luminaria, de la cual tenia agua culminada y cloaca parcialmente”.

El día 25 de junio de 2017, el Ejecutivo municipal dicta el Decreto 360/17, en el cual en sus considerandos analiza los antecedentes supra mencionados y se agrega “que la Ordenanza 46/09 Código de Uso, Ocupación y Subdivisión del suelo establece en el art 58° lo siguiente: “Si trascurridos 12 meses desde la notificación de la aprobación del fraccionamiento por ordenanza, el propietario no ejecutara las obras de infraestructura que corresponda, se archivará el expediente caducara los dictámenes técnicos, En tal caso, si se decidiera reiniciarlo, deberán requerirse estos nuevamente y dictarse nueva ordenanza”. Por lo cual en el art 1° reza “Declarase la caducidad de los dictámenes técnicos y relevamientos realizados en relacion al proyecto urbanístico denominado San Pedro Country Club presentado por la empresa MF SRL, y que fuera declarada su prefactibilidad por Decreto N° 041/07, y remítase a archivo el legajo correspondiente, conforme lo establece el articulo 58° de la Ordenanza N° 46/09. Art 2° Deróguese el Decreto N° 041/07...”

Que el 16 de agosto de 2017 se dicta la Ord. 48/17, derogando la ord. 77/04 y 52/07, ambas que una genérica, regulando los clubes de campo y la otra aprobando el que nos ocupa, en sus fundamentos que creemos importante transcribir para dar mayor fundamentación a esta decisión, reza “Que nuestra ciudad a crecido de manera desmesurada en los últimos años, sin tener una adecuada planificación de la misma. Que la instalación de barrios cerrados, clubes de campo, countries, o cualquiera fuese la denominación que se le asigne, en el territorio de nuestra ciudad y su éjido, no es una política que adoptamos, ya que no fomenta un desarrollo equilibrado y socialmente integrado de la ciudad y su ejido”.

Que no se considera apropiado alentar a futuro modalidades de urbanizaciones que no fomenten la concentración masiva y son excluyentes en un mismo sector. Que por Ordenanza N° 52/07 se aprobó un proyecto urbanístico bajo la normativa de barrio cerrado, el cual nunca se concretó ni se construyó, y que por Decreto N° 360/17 se ha decretado su caducidad y archivo.

Luego el Sr Mendez, a través de la nota presentado por los agrimensores Sterzer y Roskopf de fecha 18 de octubre de 2021, que da origen al expediente 3089/2021, vuelve a insistir mediante las notas presentadas de referencia, la reactivación del proyecto, sin las modificaciones que se le han recomendado insistiendo en la antigua presentación, a lo cual se le responde desde la Subdirección de Planeamiento y Obras Privadas lo siguiente:

Que el emprendimiento ingresado no cumple con los requisitos, dicha respuesta fue cursada por la Subdirectora de Planeamiento y Obras Privadas Arq. Bettina Hofer, en fecha 11 de julio de 2023, en la cual reza “Me dirijo a usted en relación al Expediente N° 3089/2021 solicitando la prefactibilidad de un proyecto de loteo ubicado en Calle 1 de Mayo entre Bv. Cepeda y calle José Hernández, Distrito Di4, Zona Urbanizable de la ciudad de Crespo.

En Relación a la nota enviada a esta dependencia el día 16 de junio de 2023, la Subdirección de Planeamiento y Obras Privadas no otorgará la prefactibilidad del proyecto debido a que la Ordenanza N° 48/17 desalienta la habilitación de los barrios cerrados y deroga la Ordenanza N° 77/04 que los regulaba. Por este motivo se exige una reforma del proyecto dando cumplimiento a la Ordenanza N° 65/20 – Anexo B – Capítulo I – Art. 8.1, contemplando los siguientes ítems:

- Donar el espacio necesario para la ejecución de calle 1 de Mayo, continuando la línea Municipal del loteo contiguo ubicado a la derecha.
- Plantear un ingreso directo al loteo desde calle 1 de Mayo en la desembocadura de Calle José Hernández.

- Rectificar las calles perimetrales del loteo para no dejar áreas verdes vacantes lindantes a los lotes vecinos.
- Ubicar parcelas frentistas a calle 1 de mayo, con ingreso desde la misma.
- No segmentar ingreso mediante pórtico de entrada.
- Todo el espacio libre destinado a verde, equipamiento y calles deberá ser de uso público.

En una segunda etapa, de acuerdo a la Ordenanza N° 65/20 – Anexo B – Sección 9, se exige dar cumplimiento a todas las infraestructuras solicitadas por el municipio para obtener la aprobación final del loteo, Siendo necesario, entre otras infraestructuras, realizar calles con pavimento y cordón cuneta y la instalación de columnas de alumbrado público.”

En esta última presentación de noviembre de 2023, se presentaron Mendez Juan Antonio, acompañado por Alexis Mancilla, solicitando la reactivación de la prefectibilidad de la urbanización del barrio San Pedro de las ordenanzas 52/07 y 77/04 (ambas ya derogadas) e invocando las normas de los artículos 2073 a 2086 del CCyCN, de conjunto inmobiliario.

En el Articulado del Código Civil y Comercial de la Nación citado por los interesados el art 2075 establece el marco legal y reza textual “Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción...” es decir que es facultad de este municipio y sus reparticiones establecer el marco legal del mismo dentro de su jurisdicción.

Analizando todo lo expuesto, se encuentra más que agotado este tema, teniendo los solicitantes la vía de la nueva presentación del mismo adecuándolo a las ordenanzas actualmente vigentes, imponiéndole la impronta que deseen, pero dentro del marco de las ordenanzas vigentes.

Por ello,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CRESPO,

RESUELVE

ARTICULO 1º. No hacer lugar a la petición formulada de reactivación de la prefectibilidad de urbanización del barrio San Pedro, solicitada por Alexis MANCILLA, DNI N° 22.857.139 y MENDEZ, Juan Antonio, DNI N°30.840.962 de acuerdo a los considerandos de la presente.

ARTICULO 2º. No hacer lugar al pedido formulado por Bomberos Voluntarios de Crespo, en los mismos términos que se han descripto precedentemente.

ARTICULO 3º. Notifíquese a los Sres. MENDEZ, Juan Antonio; MANCILLA SAPAG, Alexis, BOMBEROS VOLUNTARIOS CENTENARIO CRESPO, Agrimensores STERZER CARLOS y ROSKOPF Juan Martín.

ARTICULO 4º. Comuníquese, publíquese, y archívese.

