



COMUNA DE ALVEAR
Buenos Aires 1877
TEL: (0341) 4922109 / 4922919

Alvear, 9 de Febrero de 2021

ORDENANZA Nº 637/2021

VISTO: El Expediente Administrativo Nº 552/2014 correspondiente al MICRO PARQUE INDUSTRIAL, la Ordenanza Nº 109/2012 y la Resolución Nº 91/2014; y


CONSIDERANDO: Que por Resolución Nº 91/2014 se otorgó el uso industrial a los lotes correspondientes a las Manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, N del Plano Nº 158.126/2006 registrado por ante la Provincia de Santa Fe, ubicado en el llamado Country La Suisse, de la localidad de Alvear.

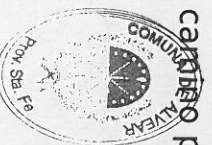
Que asimismo la norma indicada ut-supra en su art. 4º dejó sin efecto la carta de compromiso suscripta por CRAUSAZ CONSULTANT S.A. y la Comuna de Alvear en fecha 18/03/2008, y la Ordenanza Nº 4 de fecha 17/03/2008, por renuncia expresa de CRAUSAZ CONSULTANT S.A. a todos los derechos y acciones allí contenidos, como así también renuncia expresa a cualquier reclamo derivado de dichos instrumentos.

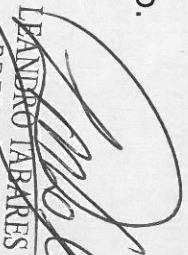
Que conforme las Directrices de Ordenamiento Territorial establecidas en la Ordenanza Nº 109/2012 los lotes contenidos en el Plano de Mensura Nº 158.126/2006 se encuentran ubicados dentro del área de consolidación del perfil industrial y de logística a ambos lados de la autopista Rosario-Buenos Aires.

Que en fecha 15/03/2019 MICROPÍ S.R.L., petitiona el cambio de uso a la manzana L del plano Nº 158126/2008, "hoy reconvertido en Micro Parque Industrial", atento a no haber contado en su momento, con la conformidad de los propietarios de alguno de los lotes involucrados.

Que en la nota mencionada expresa que el Lote Nº 142 de la referida manzana de titularidad de la firma Stralla Vial S.R.L., se ha dejado afuera al mismo del emprendimiento, razón por la cual se instruyó a los ingenieros agrimensores que excluyeran el mencionado lote del plano de propiedad horizontal, constituyendo en el mismo acto una servidumbre a su favor que permita el acceso libre y directo al camino público.


MONICA MEZANO
Secretaría de Actas
COMUNA DE ALVEAR




LEANDRO TABARES
PRESIDENTE
COMUNA DE ALVEAR

Que asimismo manifiesta el representante de la firma, que dicho lote no pudo ser adquirido en su momento por medidas cautelares que pesaban sobre la vendedora trabadas en juicios de apremio iniciados por la API y por la AFIP.

Que además indica que han concurrido a una mediación prejudicial obligatoria iniciada contra Stralla Vial S.R.L. por abuso del derecho y enriquecimiento sin causa, sumado a la demanda por daños y perjuicios que su representada tenía proyectado entablar; por ello y con el asesoramiento de sus ingenieros agrónomos, MICROPI S.R.L. decidió tomar la vía de la exclusión del lote en cuestión.

Que a fs. 313/324, lucen copias de las cartas-documento Nros. 827470150 y 897006487, remitidas a sendos domicilios de la firma Stralla S.R.L. por parte del apoderado de MICROPI S.R.L., por las cuales se le efectúan diversas advertencias para el caso que intenten “cualquier maniobra en perjuicio del desarrollo”, el acta de notificación del contenido de las cartas documento por escritura, así como el requerimiento de mediación y el pago de honorarios a la mediadora interviniente.

Que se ha dado intervención a la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas quien expresa que “**NO HALLA** objeciones en otorgar el cambio de uso de suelo solicitado” (fs. 374).

Que se ha expedido (fs. 375), el Área de Medioambiente de la Comuna, indicando que “no encuentra objeciones para dar lugar al pedido realizado y sugiere se informe al titular del Lote 142 perteneciente a la manzana en estudio, del pedido de cambio de uso de suelo y la posible afectación de los lotes linderos como de “uso industrial”.

Que a fs. 382 obra notificación a la empresa Stralla Vial S.R.L., a los fines que ejerzan sus derechos en el plazo de 15 días corridos de recepcionada la presente, nota que fue recepcionada el 9 de septiembre.

Que a fs. 383 luce la respuesta de Stralla Vial S.R.L., (CU 29211807 4) de fecha 14 de octubre de 2020, que hace alusión a una presentación efectuada en septiembre de 2014 (Expte. 831/2014).

Que a fs. 384 consta la CD 01830397 9, por la cual MICROPI S.R.L., mediante apoderado, requiere pronto despacho con relación al pedido de cambio de uso de suelo.

Que a fs. 385/394 obra dictamen legal emitido por las Dras. Analía Antik y Adriana Taller, profesionales del derecho de amplia trayectoria en el Derecho Urbanístico, a las cuales se le ha solicitado asesoramiento para este caso particular, quienes luego de analizar las presentes actuaciones concluyen que la Comuna debe: a) Complementar la Resolución 91/2014, otorgando uso industrial a la Manzana L, respecto de los lotes 126 a 141 y 143 a 147, atento a la derogación por ese acto de la Ordenanza 4/2008, todo ello de conformidad a la

Ordenanza 109/2012 (Lineamientos de Ordenamiento Territorial de la Comuna de Alvear) y a las Directrices de Ordenamiento Territorial (DOT) del Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM), a fin de la inclusión de los mismos en el conjunto inmobiliario. Con relación al Lote 142 de la Manzana L, la norma deberá indicar que es incompatible con el uso residencial, quedando enmarcado en las previsiones de la Ordenanza N° 109/2012. b) Visar el proyecto de plano ingresado por MICROPI S.R.L., a fin de que continúe con el trámite de rigor.

Que las profesionales indican que respecto a las manifestaciones realizadas por STRALLA VIAL S.R.L. expresan que es pública la construcción del parque industrial, son públicas las normas de regulación urbana dictadas por la Comuna, como también lo son las Directrices de Ordenamiento Territorial emanadas del ECOM, por lo que pretender paralizar un emprendimiento "hasta tanto no se resuelva la situación del terreno del cual STRALLA VIAL SRL es propietaria", significa un abusivo ejercicio de un pretendido derecho que la firma ha evidenciado, al menos frente a la Comuna, no querer ejercer.

Que continúa indicado que Stralla Vial S.A., amén de pretender involucrar a la Comuna en su buen o mal negocio con un privado, confunde dos cuestiones que son bien diferenciadas: la urbanización, el derecho de propiedad y con éste el derecho a construir o a edificar.

Que la letrada indica que "Resultaría irrazonable y contradictorio con el ordenamiento jurídico que la Comuna, rechazara la visación del plano presentado por MICROPI S.R.L., cuando incluye en la urbanización a 168 de los 169 lotes involucrados en el Plano N° 158126/2006. Más aún cuando la exclusión del Lote 142 del conjunto inmobiliario se efectúa con la constitución de una servidumbre de paso perpetua a favor de Stralla Vial S.R.L., a fin de usufructuar el acceso al camino público de manera independiente, con lo cual su argumento de imposibilidad de transmisión a un tercero, luce débil frente al desarrollo que pretende paralizar."

Que se comparten los fundamentos expresados por la Dras. Antik y Taller cuyo dictamen formara parte y complementa los fundamentos de la presente Ordenanza.

Que atento a haberse dado las intervenciones correspondientes y encontrarse reunidos los requisitos a efectos del otorgamiento del cambio de uso petitionado de conformidad con lo previsto en la Ordenanza N° 109/2012.

Por ello, la Comisión Comunal de Alvear, sanciona la siguiente;

ORDENANZA:

Artículo 1º: OTORGUESE uso INDUSTRIAL a los lotes 126 a 141 y 143 a 174 de la Manzana L del plano de mensura N° 158.126/2006 correspondiente al MICRO PARQUE INDUSTRIAL, con exclusión del lote 142 de la Manzana L del mismo plano, de conformidad con los considerandos que anteceden.

Artículo 2º: HAGASE SABER a los peticionantes que deberán proceder a la cancelación del Tributo Contribución por Mejoras, en forma previa a la emisión del certificado de uso conforme de suelo, de conformidad con lo previsto en el art. 113 y siguientes del Código Fiscal (Ordenanza N° 277/2016) y Ordenanza Tributaria vigente para el año en curso.

Artículo 3º: AUTORICÉSE a la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas la visación del plano de mensura correspondiente al conjunto inmobiliario del Parque Industrial, previo cumplimiento de las formalidades previstas en la Ordenanza N° 28/2010.


Artículo 4º: FACULTASE a los copropietarios del MICROPI a continuar con los tramites tendientes al reconocimiento previsto en la Ley N° 11.525 y su Decreto Reglamentario N° 1.620/1999 por ante las autoridades provinciales.

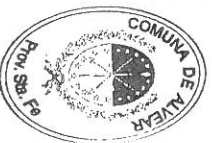
Artículo 5º: ESTABLEZCASE que el uso de suelo del lote 142 de la Manzana L del Plano de Mensura N° 158.126/2006 deberá ajustarse a las Directrices de Ordenamiento Territorial previstas en la Ordenanza N° 109/2012, siendo incompatible con el uso residencial, de conformidad con los considerandos que anteceden.

Artículo 6º: DETERMINASE como radicaciones permitidas dentro del MICROPI a las empresas industriales y/o de servicios para la industria que NO generen efluentes líquidos industriales ni que puedan generar emisiones gaseosas contaminantes ni aquellas que puedan ocasionar ruidos molestos que pudiesen afectar la calidad de vida de los vecinos; como así también aquellas comprendidas por la Ordenanza N° 54/2010, sin perjuicio de las prohibiciones y restricciones contenidas en la normativa vigente; debiendo contar con biodigestor individual para el tratamiento de los efluentes cloacales que se generen en cada establecimiento.

Artículo 7º: COMPLEMENTESE con la presente Ordenanza, la Resolución 91/2014 y por consiguiente **DECLÁRESE** que los inmuebles comprendidos en la Resolución N° 91/2014 y la actual Ordenanza conforman un **CONJUNTO INMOBILIARIO de PARQUE INDUSTRIAL privado**, en los términos del art. 2073 del Código Civil y Comercial de la República Argentina.

Artículo 8º: Insértese, publíquese en la página web www.comunadealvear.gob.ar, archívese.


MONICA MELANO
Secretaría de Actas
COMUNA DE ALVEAR




LEANDRO LABARES
PRESIDENTE
COMUNA DE ALVEAR