MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA - MESA DE ENTRADAS - FOLIO Nº 2

YERBA BUENA, 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024.-

CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

ORDENANZA Nº: 2481

VISTO:

Expedientes: 199 L:Y del año 2024 Solicitud de Excepción-Padrón 878821; Expediente Nº 286 L:Y año 2024 propuesta de obra civil, Expediente 196 L:Y 2024; Expediente 229 L:Y 2024 y Expediente 240 L:Y 2024; y

CONSIDERANDO:

Que el Expediente de referencia trata sobre un pedido de excepción al Código de Planeamiento Urbano, refiriéndose a un emprendimiento de usos mixtos (vivienda y comercial) situado en calle Anzorena entre, calle San Luis y calle Catamarca, Yerba Buena, de las demás condiciones de los presentes;

Que el mismo no cumple con ciertos parámetros fijados por el Código de Planeamiento Urbano de nuestra ciudad Ordenanza 613 y sus modificatorias, por tal motivo la factibilidad negativa determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal, a cuyos fundamentos nos remitimos;

Que conforme el procedimiento administrativo correspondiente, el emprendedor se apersona ante el Honorable Concejo Deliberante a fin de solicitar el respectivo pedido de excepción;

Que habiendo estudiado y analizado los Expedientes de referencia y prestando especial atención a los casos similares tratados por este Concejo Deliberante a los largo de los años y en especial a los más recientes, observamos que es de uso y costumbre de este Honorable Concejo Deliberante realizar este tipo de excepciones, observado que los puntos en común de los mismos fueron coadyuvar al progreso de zonas poco desarrolladas y sobre todo en aquellos casos donde se hace imperioso el logro de aperturas de calles que hacen a la trazabilidad y mejor fluidez vehicular en la ciudad;

Obvia decir al respecto que el otorgamiento de cualquier tipo de excepción realizada al Código de Planeamiento Urbano no debe limitarse a una mera propuesta de obras extras por parte del emprendedor, por ejemplo cordón cuneta, pavimentaciones etc., puesto que ello no justificaría el otorgamiento de dicha excepción, sobre todo teniendo en cuenta que en la mayoría de los casos, lo que se solicita es ampliar la capacidad constructiva de los emprendedores, concluyendo siempre en un aumento de FOT y con ello casi de manera ineludible de una aumento de la densidad poblacional;

En ese sentido lo que debe tenerse especialmente en cuenta es si dicha excepción redunda en beneficio extra para la sociedad, es decir si, el emprendimiento en cuestión pese a tener algunos puntos en contraposición con el Código de Ordenamiento Urbano el incumplimiento trae aparejado un beneficio superior para la sociedad;

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Dr. Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

...///

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.D. DE YERBA BUENA

Dirección de Despacho
Decreto Nº 686/24
Municipalidad
de Yerba Buena

...///

ORDENANZA Nº: 2481

Asimismo es de fundamental análisis la graduación de la falta y determinar si la misma es leve o extrema con respecto al Código de Ordenamiento Urbano y los usos actuales. En este sentido vale mencionar que el terreno objeto de la presente solicitud en los usos actuales debería ser encuadrado como zona de eje comercial como se encuentra previsto en diversos antes proyectos del nuevo código;

Este es el "espíritu" que debe guiar el otorgamiento de una excepción y no como ocurre en muchas casos, también analizados y muchas veces rechazados por este Honorable Cuerpo, cuando la intención de la excepción es una mera forma de financiamiento municipal para la adquisición de hormigón o realizaciones de cordón cuneta siendo estas acciones a nuestro entender insuficientes para el otorgamiento de una excepción, a no ser que las mismas vayan acompañadas de este fin o espíritu superior pretendido;

Que por otro lado el otorgamiento de una excepción debe tener un análisis pormenorizado de la zona donde se pretende otorgar jugando un papel fundamental el desarrollo actual de la misma, su densidad y proyección futura;

Por tal motivo y habiendo analizado los Expedientes de referencia y teniendo especialmente en cuenta casos anteriores, en especial Ordenanza Nº 2440, donde se le otorgó al emprendedor un mayor FOT al aquí solicitado y teniendo especialmente en cuenta que en el expediente que nos ocupa, el emprendedor se compromete a aportar diversas acciones y obras de vital importancia y repercusión para la ciudad;

En ese sentido el emprendedor no solo se compromete a realizar la intervención y valorización de espacios verdes de uso público, apertura de calles fundamentales para la trazabilidad urbana, apertura de pasaje, cordón cuneta y asfalto de diversas calles, si no que fundamentalmente a la construcción de una obra de vital importancia para la ciudad de Yerba Buena a realizarse en el Centro Asistencial Ramón Carrillo, siendo la misma una obra civil de 100 metros cuadrados cubiertos y 30 metros cuadrados de espacio exterior controlado con el "cargo" que cuya finalidad sea destinada a una sala de neurodesarrollo para dicha institución;

Vale mencionar que dicha sala cuenta con el aval de profesionales, ciudadanos, fundaciones directivos del Centro Asistencial Ramón Carrillo quienes aportaron a la idea y apoyan la iniciativa. Y un estudio de la Escuela Municipal donde muestran el incremento de un 25% a un 32% en el último año de niños que ingresan al establecimiento con la necesidad de ser acompañados con estas problemáticas;

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA CON FUERZA DE
O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º: Excepción, Otórguese la vía de excepción solicitada sobre Padrón Nº 878821, conforme solicitud obrante en Expediente: 199 L:Y del año 2024 sobre pedido de excepción – Padrón 878821 y concordantes, Expediente Nº 286 L:Y año 2024 propuesta de obra civil; Expediente 196 L:Y 2024, Expediente 229 L:Y 2024 y expediente 240 L:Y 2024.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: **C.P.N. Blanca J. Alvillos**
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Dr. Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.D. DE YERBA BUENA

...///

MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA
FOLIO N° 3
MESA DE ENTRADAS

...///

ORDENANZA Nº: 2481

ARTICULO 2º: Condición previa. Que dicha excepción se encuentra condicionada al previo y especial cumplimiento de las obras propuestas por los emprendedores, a saber:

- Intervención y revalorización de espacio público conforme planimetría obrante en Expedientes referidos en Artículo Primero.
- Pavimentación y cordón cuneta de calle San Luis interna.
- Apertura de calle Córdoba desde calle Anzorena hasta calle Güemes.
- Pavimentación y cordón cuneta de calle Córdoba desde calle Anzorena hasta pasaje.
- Pavimentación y cordón cuneta de calle Anzorena entre Catamarca y San Luis.
- Apertura, pavimentación y cordón cuneta de pasaje, desde San Luis hasta Córdoba.
- Realización de obra civil en Centro Asistencial Dr. Ramón Carrillo de 100 metros cuadrados cubiertos y 30 metros cuadrados controlados con el específico cargo de ser utilizado con el fin de la instalación de un Centro de Neurodesarrollo.
- Todo ello conforme la planimetría que deberá ser presentada ante Departamento Ejecutivo Municipal en cumplimiento de las medidas estándares de nuestra ciudad para calles, pasajes y construccion determinada.

ARTICULO 3º: Donación. El emprendedor previo al desarrollo de cualquier obra referente a la presente ordenanza deberá instrumentar las donaciones correspondientes a las porciones de terrenos para apertura de calles a favor del Municipio referidas en el Artículo Segundo, conforme los Expedientes referidos en Artículo Primero, cuyas aceptación deberán ser aprobada por el Honorable Concejo Deliberante conforme la normativa vigente.

ARTICULO 4º: COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHIVESE.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Dr. Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.D. DE YERBA BUENA

Dirección de [illegible]
Decreto Nº 0[illegible]
Municipalidad
de Yerba Buena