

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 1081

CONTENIDO:

DECRETO NUMERO 2243/2017 Otorgar la Prefactibilidad de la propuesta presentada a empresa Cencosud S.A, en su carácter de propietario, de conformidad con los parámetros urbanísticos aprobados por la Ordenanza N° 7531 del 10 de Diciembre de 1997, convalidada por el Decreto del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires N° 2248/2003, respecto del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcela 2c (Original), Circunscripción VIII, Sección B, Manzana 101, Parcela 2b, ubicado con frente a las calles Av. Centenario e Intendente Tomkinson, de la ciudad de Beccar, en jurisdicción de este Partido

Publicado, el día 17 de octubre de 2017.

SAN ISIDRO, 20 de septiembre de 2017

DECRETO NÚMERO: 2243

VISTO la presentación efectuada por el Sr. Diego Schwenber, en su carácter de apoderado de CENCOSUD S.A., respecto a la factibilidad de realización de una Urbanización de Uso Mixto, que comprende un Centro Comercial, Hipermercado, Oficinas y Viviendas, en el inmueble identificado catastralmente como Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcela 2c (Original), Circunscripción VIII, Sección B, Manzana 101, Parcela 2b, ubicado con frente a las siguientes arterias: Av. Centenario e Intendente Tomkinson, de la ciudad de Beccar, en jurisdicción de este Partido, donde funcionó la Empresa Obras Sanitarias de la Nación; y

Considerando:

QUE el predio conformado por dos Parcelas, según Plano de Mensura, Unificación y Subdivisión y Cesión de Calles N° 97-147-94, y de conformidad con lo estatuido por la Resolución N° 407/96, normas concordantes y por Resolución 259/96 del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de la Nación, fue adquirido por Cencosud S.A. al Estado Nacional Argentino por Licitación Pública, según Escritura N° 7 de fecha 8 de Enero de 1997, obrante a fojas 14/20 del expediente de referencia;

QUE según surge del texto de la Escritura el Estado Nacional exigió como Condición Esencial a los compradores la obligación de destinar el inmueble adquirido en forma exclusiva a la realización del Proyecto Urbanístico ofertado, en virtud de la normativa municipal vigente en el Municipio de San Isidro, de conformidad con la documentación obrante en el Expediente N° 001-001274/95 del Registro del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de la Nación;

QUE a los efectos de poder dar cumplimiento a la condición impuesta en la venta del Estado Nacional a los compradores, se sancionó por el Concejo Deliberante de San Isidro, la Ordenanza N° 7531 de fecha 10 de Diciembre de 1997, convalidada por Decreto Provincial N° 2248/2003, denominada "Código de Ordenamiento Urbano para el predio de Obras Sanitarias de la Nación" donde se zonifica y ordena urbanísticamente con parámetros particulares los inmuebles comprados por la Empresa Cencosud S.A, y exigiéndose además por los artículos pertinentes, el saneamiento ambiental del predio y la necesidad de presentación, previo a

//...

la aprobación de los proyectos urbanísticos y edificatorios, de una evaluación de impacto ambiental, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Provincial N° 11723 y legislación concordante;

QUE a fojas 403/405 del Expediente de Evaluación de Impacto Ambiental N° 12419/2016, consta el Certificado N° 050 de la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires, de fecha 29 de Marzo de 2001, referente al Expediente N° 2145-2018/96 solicitado por Cencosud S.A., donde se certifican que se han alcanzado los objetivos de remediación oportunamente aprobados para el predio referido, teniéndose en cuenta las distintas Auditorías Ambientales efectuadas con anterioridad, según las constancias obrantes en el Expediente Municipal N° 4585/97;

QUE el proyecto presentado en el presente Expediente y agregado a fojas 216/232 plantea la realización de una Urbanización de Uso Mixto, que incluye un Centro Comercial, Hipermercado, Oficinas y Viviendas, que prevé las cesiones que indica la normativa provincial y municipal (calles, espacios verdes, y espacio comunitario), respetando la trama urbana, y preservando dentro del predio la continuidad de espacios abiertos, estacionamiento en playas descubiertas y subterráneas;

QUE el proyecto presentado en el presente Expediente y agregado a fs. 216/232 plantea la realización de una Urbanización de Uso Mixto, que incluye un Centro Comercial, Hipermercado, Oficinas y Viviendas, que prevé las cesiones que indica la normativa provincial y municipal (calles, espacios verdes, y espacio comunitario), respetando la trama urbana, y preservando dentro del predio la continuidad de espacios abiertos, estacionamiento en playas descubiertas y subterráneas;

QUE de acuerdo a lo que dispuso en la Ordenanza N° 7531/1997, en concordancia con la Ley Provincial N° 11723 y demás normativa de aplicación, el propietario del inmueble presentó un Estudio de Evaluación de Impactos Ambientales, el que tramita por Expediente N° 12419/2016, publicado en Boletín Oficial Municipal Edición Extra N° 1054 y prorrogado en el Boletín Oficial Municipal Edición Extra N° 1064, habiendo finalizado el plazo para la presentación de propuestas y observaciones el día 1 de Agosto de 2017;

///....

QUE como resultado de la publicación del Impacto Ambiental en las condiciones expuestas, se realizaron diversas presentaciones de vecinos, opiniones que serán evaluadas y tenidas en consideración oportunamente en el Expediente de Evaluación de Impacto Ambiental N° 12419/2016, previa a la Declaratoria de Aptitud Ambiental;

QUE con las presentaciones efectuadas en los Expedientes de Factibilidad de Proyecto y de Evaluación de Impactos Ambientales, más las aprobaciones consideradas en las Ordenanzas N° 7531/1997 y el Decreto N° 2248/2003 de Convalidación de la Provincia de Buenos Aires, se completa el plexo normativo que deberá ser sometido a la Evaluación de Impacto Ambiental por los Organismos Técnicos municipales, de conformidad con la Ley N° 25.675 General del Ambiente, Ley N° 11.723 Provincial del Ambiente, Decreto Municipal N° 3132/2000 y concordantes, y Códigos de Ordenamiento Urbano y de Edificación de San Isidro vigentes;

QUE analizándose la complejidad del proyecto a realizarse, se manifiestan no sólo aspectos urbanos, sino además aspectos desde el punto de vista sociocultural, económico y jurídico;

QUE en lo referente a lo urbano y ambiental y sociocultural los estudios de evaluación de impactos ambientales presentados ponderan estos aspectos, que deben ser analizados a la luz de las presentaciones efectuadas por los vecinos, la normativa vigente y lo informado por las oficinas técnicas municipales competentes;

QUE en relación a los aspectos jurídicos, por tratarse de una fracción importante de terreno, que fuera comprada al Estado Nacional con la obligación de darle por parte de los compradores un destino urbanístico prefijado, y aprobado por Ordenanza de Zonificación y Urbanización aprobada por la Municipalidad de San Isidro, y convalidada por el Gobierno Provincial en el año 2003, hace necesario su análisis a la luz de la protección de los derechos de propiedad en armonización con las restricciones al dominio que pudieran exigirse, desde el punto de vista urbano y ambiental, conformando todo ello una Prefactibilidad que debe ser sometida a una Declaración de Impacto Ambiental;

////...

QUE no es menos importante para considerar en el momento presente la inversión que representa para el Partido de San Isidro la ejecución del proyecto propuesto, el que por medio de la aplicación del Derecho Público y Privado vigente debe dotar a la iniciativa de la mayor seguridad jurídica para los particulares, y protección al mismo tiempo de los intereses públicos y vecinales comprometidos;

QUE por tratarse de un proyecto de tal magnitud que para su ejecución es necesario contar con dictámenes técnicos y ambientales particulares de los factores involucrados, y descriptos en las distintas actuaciones que integran los antecedentes del predio y su posterior tratamiento por los distintos organismos técnicos, con más la presentación del Estudio de Impacto Ambiental presentado por Cencosud S.A en su carácter de propietario, se hace necesario la integración de un Comité Ambiental Mixto para las Obras Públicas y para Obras Privadas conforme lo dispone el Decreto Municipal N° 3132/2000, Texto Ordenado de las Ordenanzas Nros. 7674 y 7709, que reglamentan la aplicación de la Ley del Ambiente N° 11723, para el Partido de San Isidro;

QUE la conformación de este Comité Ambiental Mixto debe ser reglamentado para ejercer el procedimiento, competencia y atribuciones para recomendar el anteproyecto de Declaración de Impacto Ambiental que deberá suscribir este Departamento Ejecutivo, y el seguimiento de las obras;

QUE a fojas 234 obra informe de la Dirección de Ordenamiento Urbano en el sentido que, la propuesta presentada ha sido evaluada de acuerdo a la normativa vigente y de aplicación en este caso, y es factible de ser considerada según la documentación acompañada;

QUE en virtud de lo expuesto, corresponde la confección del pertinente acto administrativo;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a :

//////...

ARTÍCULO 1°.- Otorgar la Prefactibilidad de la propuesta presentada a empresa ***** Cencosud S.A, en su carácter de propietario, de conformidad con los parámetros urbanísticos aprobados por la Ordenanza N° 7531 del 10 de Diciembre de 1997, convalidada por el Decreto del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires N° 2248/2003, respecto del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcela 2c (Original), Circunscripción VIII, Sección B, Manzana 101, Parcela 2b, ubicado con frente a las calles Av. Centenario e Intendente Tomkinson, de la ciudad de Beccar, en jurisdicción de este Partido.-

ARTÍCULO 2°.- Crear el Comité Ambiental Mixto para Obras Públicas y Privadas de ***** conformidad con lo dispuesto en el Decreto N° 3132/2000, a efectos de:

- a- Producir en su oportunidad la Declaración de Impacto Ambiental de conformidad al Artículo 20 de la Ley provincial N° 11723, teniendo en cuenta el Estudio de Impacto Ambiental producido y las observaciones recibidas.
- b- Realizar el control de las actividades pendientes a cumplimentar las mitigaciones que se dispongan y las obras complementarias, sean estas públicas o privadas.-

ARTÍCULO 3°.- El Comité Ambiental Mixto creado por el presente, estará ***** conformado por los funcionarios indicados en el Decreto N° 3132/2000 con las modificaciones del Decreto N° 39/2011.-

ARTÍCULO 4°.- El Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental acompañado, ***** conjuntamente con las presentaciones efectuadas por los vecinos y asociaciones y los antecedentes y documentación referente al proyecto deberán ser girados al Comité Ambiental Mixto, para que por su intermedio se de vista de todo lo actuado a las distintas oficinas técnicas municipales para que produzcan sus informes técnicos, para la elaboración final del Dictamen que este Comité deberá producir, como recomendación para la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.-

//////...

ARTÍCULO 5°.- Queda facultado el Comité Ambiental Mixto para solicitar la ampliación ***** de las presentaciones efectuadas por los evaluadores, y oficinas técnicas municipales, pudiendo dar traslados sobre lo opinado a efectos de informarse acabadamente de los temas a considerar, de conformidad con lo reglado en el Decreto N° 3132/2000 y normativa concordante.-

ARTÍCULO 6°.- Recepcionada toda la información solicitada de conformidad con los ***** plazos y procedimientos dispuestos en el Decreto N° 3132/2000, el Comité Ambiental Mixto producirá su Dictamen a consideración de este Departamento Ejecutivo.-

ARTÍCULO 7°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

<p>Sr. Intendente Municipal de San Isidro, Dr. Gustavo Posse Sra. Secretario Legal y Técnica Dra. María Rosa García Minuzzi</p>
--