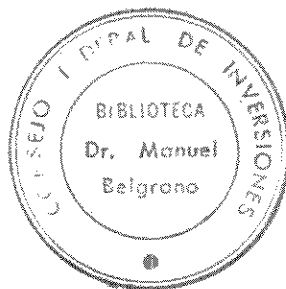




CATALOGADO

20 447

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



2.44
2.47
F.331.7
BS.AS.

TEMA: Dictamen sobre facultades expropiatorias del Municipio de San Pedro y Proyecto de Ordenanza destinado a crear un Area de Prevención, alrededor de la Zona de Desarrollo de San Pedro.

Area: Institucional

Técnico: Dr. Armando Vanin - 1975 -

D I C T A M E N

Conforme lo establece el Proyecto de Ordenanza sometido a dictamen, se trataría de declarar de utilidad pública sujetas a expropiación fracciones de terrenos, así como también restringir el dominio en todas esas áreas a fin de crear una Zona de Desarrollo Industrial. Se analizará a continuación las implicancias que supone crear una zona de este tipo.

a) ORDENAMIENTO URBANO.

Según lo establece el Art.28, Inc.7 de la Ley Orgánica de las Municipalidades, corresponde al Consejo Deliberante establecer las zonas industriales y residenciales del partido, imponiendo restricciones y límites al dominio para la mejor urbanización.

Obviamente, teniendo en cuenta estas facultades es que se ha dictado el Proyecto de Ordenanza, que está en un todo de acuerdo con ellas, salvo en lo referente a expropiación.

El Art.27 in fine de la Constitución Provincial, que reproduce textualmente el principio inserto en el Art. 17, de la Constitución Nacional, dice: "La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada".

Surge entonces, que una ordenanza municipal no tiene entidad suficiente para producir efectos expropiatorios; la única manera por la cual esto sería posible se daría a través de una ley, que definiendo el bien a expropiar, autorizara al municipio a efectivizarla.

12.

Tal es el caso del Art.58 in fine, de la Ley Orgánica de las Municipa-
lidades que expresa: "Además podrá autorizar (el Consejo), la expropia-
ción de fracciones de tierra, las que se declaran de utilidad pública,
para subdividirlos y venderlos a particulares, para fomento de la vi-
vienda propia".

Salvo esta disposición, no existe otra de similar tenor
que permita en el caso concreto analizado, actuar de la misma forma. De
tal modo, que el mencionado Art.58 primera parte, al expresar que tam-
bién le corresponde al Consejo, autorizar las expropiaciones de acuer-
do con lo dispuesto en la Constitución, y en la Ley vigente en la mate-
ria, hace una reserva, estableciendo una relación jerárquica de normas,
no dándose en la práctica ninguna ley que dé apoyatura a la aspiración
del municipio, en cuanto a expropiar en la situación de referencia.

De todos modos, la sanción de una ordenanza tal como está
estructurada en el Proyecto, además de dar fuerza normativa a la volun-
tad del municipio, destinada a crear la Zona Industrial y fijar su fu-
tura ubicación, restringiendo el dominio de las tierras comprendidas en
el área, también tendría como fin al calificar el objeto expropiatorio,
cumplimentar con la autorización del Art.58 primera parte, con ~~la~~ parti-
cularidad que esta autorización sería previa a la ley, siendo necesario
entonces, para que se produzca la plenitud de las facultades expropiato-
rias, que el municipio inicie las gestiones tendientes a que una ley
provincial, calificando en similares términos que la ordenanza, permita
al Municipio expropiar.

b) CREACION DE UN PARQUE INDUSTRIAL.

Haciendo un análisis de los caracteres del proyecto someté

/3.

do a dictamen surge que, su tipificación cuadra con la figura de Parque Industrial, conforme surge de la legislación en la materia, constituida por las leyes N°7982 (Parques Industriales-Normas para su creación) y N°7983 (Parques Industriales - Administración y Régimen de Propiedad).

El Art. 1° de la Ley N°7982, califica como parque industrial a "toda extensión de terreno subdividida y desarrollada, conforme a un plan aprobado por el Poder Ejecutivo, para uso de un conjunto de empresas industriales, dotado de infraestructura y servicios comunes".

La similitud de las figuras es evidente, de tal forma que si la intención va más allá de estructurar un simple ordenamiento urbano, mas vale que la creación de la Zona de Desarrollo, se haga dentro de los márgenes de la legislación de Parques Industriales, sobre todo teniendo en cuenta el apoyo que el Gobierno Provincial puede dar a un proyecto de este tenor, incluso ayuda financiera y técnica, conforme surge de los Arts. 9 a 11 de la Ley N°7982. Por otra parte, los municipios no tienen facultades, por sí, para crear Parques Industriales.

El Art.2 de la Ley N°7982, declara de interés público, la instalación de Parques Industriales en la Provincia de Buenos Aires, y sujetos a expropiación por causa de utilidad pública, los bienes que pudieran afectarse a los mismos. La iniciativa se canalizará a través de la autoridad de aplicación de la Ley (Ministerio de Economía), y la autorización para su establecimiento, sólo se otorgará previo dictamen en todos los casos, por dicha autoridad.

La creación de un parque industrial, supone la presentación de un plan que fijará sus características (Art.4).

El hecho que la ley tipifique la utilidad pública y decla

14.

re al objeto a expropiar, permite que la efectivización de la expropiación se haga mediante decreto del Poder Ejecutivo.

De tal modo, que si el municipio tuviera intención de crear un Parque Industrial, sería conveniente que al elevar el plan correspondiente, pidiera autorización al Poder Ejecutivo para concretar las expropiaciones de los inmuebles destinados a su erección, y esperar para implementarlas, el pertinente decreto de aprobación.

Area Institucional, Julio 24 de 1974.

CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO DE ORDENANZA ADJUNTO

La contaminación ambiental que se produce en la sociedad actual reconoce como una de sus causas el desordenado crecimiento urbano que no prevé la existencia de su suficientes espacios verdes, ni una planificada zonificación destinada a separar adecuadamente las plantas urbanas de las Zonas industriales.

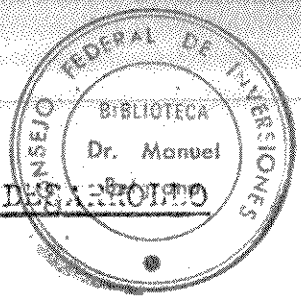
La creación de una Zona de Desarrollo, cercana a la Ciudad de San Pedro, que con el tiempo llegará a tener un alto grado de concentración industrial, obliga a tomar los recaudos necesarios para que no se produzcan los efectos nocivos que la falta de previsión pueda originar en el futuro. Para cumplir con este fin se dispone la creación del Area de Prevención de la Zona de Desarrollo de San Pedro que separará la planta urbana de la zona a industrializar.

Con el propósito que en el futuro no se desvirtúe el objetivo perseguido se prohíbe expresamente el crecimiento del área urbana a expensas de la referida Zona de Prevención.

Al establecerse el fin que se le dará a la tierra en el área (o sea el desarrollo de actividades agricolas, forestación, establecimiento de casas quintas y campos deportivos) se tiene en cuenta fundamentalmente los actuales usos, que en general son los detallados.

La idea es que el destino actual de la tierra

no varíe, pero se adopta un criterio elástico, puesto que se permite que la autoridad de aplicación autorice parcelamientos, destinados a promover las actividades ya enunciadas, aunque estableciéndose límites mínimos con el propósito de evitar excesivas subdivisiones que desnaturalicen el sentido de la zona; además se fija un porcentaje máximo de superficie que podrá edificarse con el objeto de que un exagerado crecimiento edilicio perjudique en los hechos el fin perseguido.



CREACION DEL AREA DE PREVENCION DE LA ZONA DE DESARROLLO
DE SAN PEDRO

Proyecto de Ordenanza.

Artículo 1º: Créase el Area de Prevención de la Zona de Desarrollo de San Pedro, constituida por las fracciones de terreno que integran las chacras...

Artículo 2º: En el Area de Prevención queda prohibido el parcelamiento destinado a la ampliación de la planta urbana de la Ciudad de San Pedro.

Artículo 3º: El uso de la tierra en el Area de Prevención será destinada al desarrollo de actividades agrícolas, forestación, establecimiento de casas quintas y a la creación de campos deportivos.

Artículo 4º: La autoridad de aplicación podrá autorizar parcelamientos dentro del Area de Prevención destinados a promover los usos del artículo anterior. Los predios que se formen tendrán como mínimo una superficie de has.

Artículo 5º: En cada uno de los predios establecidos dentro del Area de Prevención no podrá edificarse más que el 10% de su superficie total.