D E C R E T O Nº 503

VISTO:

a)- Expediente Administrativo Nº 143127 (Interno HCD Nº 269/2021), ingresado a instancias de la Arq. Valeria Van Opstal, MP N°12064, en carácter de profesional a cargo del proyecto en el cual se pretende la realización de una vivienda familiar en calle Herrero N° 24, Quinta 182, Manzana 1, Partida N° 110091, propiedad del Sr. Ricardo A. Schierloh, con el respectivo pase a las comisiones despachantes en sesión ordinaria de fecha 12/08/2021, y todo su contenido documentado; y,

CONSIDERANDO:

Que, la parte peticionante, Arq. Valeria Van Opstal quien actúa en representación del Sr. Ricardo A. Schierloh, como propietario de un inmueble ubicado en la Zona Residencial Avenida, en calle Herrero N° 24, Quinta 182, Manzana 1, Partida N° 110091, suscribe nota de solicitud para que este Cuerpo contemple excepcionar las objeciones expresadas por la Oficina de Obras Privadas, con relación a proyección de obra que se le presentara previamente para edificar y en relación a las disposiciones legales de la Ordenanza N° 777 con sus correlativos legales.

Que de las observaciones realizadas por el Departamento de Obras Privadas Municipal se desprende que el proyecto que se pretende ejecutar no se ajusta a los requerimientos de la Ordenanza Nº 777 por presentar el mismo un exceso de F.O.T. de 9,9% (lo que implica 17,52 m2) y además porque en el mencionado trabajo se propone el uso “multivivienda”, el cual no se encuentra previsto en la mencionada normativa en cuestión para la zona en la que se encuentra el emprendimiento, quedando a su vez el retiro obligatorio condicionado por la configuración de fachada para su aprobación.

Que, en consecuencia de lo previamente expuesto, quedó la parte solicitante habilitada para recurrir ante este Concejo solicitando la vía de excepción, adjuntando al efecto la documentación que respalda los hechos que invoca como fundamento de su solicitud, resaltando que desde su presentación inicial se han ajustado a los procedimientos correspondientes, actuando de buena fe y bajo un correcto desarrollo profesional por parte de la requirente, cuestiones éstas no menores y dignas de destacar a la hora de analizar este tipo de requerimientos.

Que la presente excepción tiene carácter exhaustivo, anticipando que el proyecto que contempla dos unidades habitacionales (planta alta para los hijos y planta baja para los padres, según lo manifestado por la arquitecta) no podrá presentar una ampliación en el futuro, intentando ocupar el

//////

espacio sin construir para poder realizar más viviendas, teniendo en cuenta además que en la misma petición se ha planteado la posibilidad de que la multivivenda familiar cuente con un único medidor eléctrico, a lo que éste Cuerpo considera de vital importancia para conceder la correspondiente excepción a la normativa local.

Que, continuando con el análisis del caso que nos ocupa, notamos que el exceso de F.O.T. no es de relevancia en relación al proyecto global, pudiendo en consecuencia exceptuarse en dicho punto a los fines de dar continuidad con el emprendimiento.

Resueltos así los parámetros relativos a uso multivivienda y exceso de F.O.T. resta centrarnos en el retiro obligatorio que para la zona se necesita (esto es 2 m de la línea municipal) lo cual este Cuerpo estima pertinente e indispensable que el mismo sea respetado por parte de la profesional interviniente a la hora de la aprobación definitiva del proyecto en cuestión.

Finalmente no debe perderse de vista, el hecho que esta clase de emprendimientos de obras y edificaciones no sólo es un beneficio para el particular que la solicita, sino que apareja la contratación temporal de significancia de mano de obra calificada y no calificada, contribuye a la compra de diferentes tipos de materiales y materia prima para los trabajos a realizar; coadyuva en forma privada a incrementar la oferta para la demanda de unidades habitacionales funcionales; etc.

Que, este Cuerpo además tiene facultades exclusivas para el dictado de disposiciones de excepción debidamente justificadas (Art. 5° Ord. 777/02), y se concluye que en el caso de marras, por todas las consideraciones expuestas y lo que en más surge en forma documentada del expediente en curso, que no se debe obstar a la prosecución de la obra proyectada, siendo viable la excepción a la normativa aplicable, siempre que se cumplimente en las solicitudes pertinentes. Es conveniente aclarar, que la presente resolución no implica la eximición de multa que aplique el Juzgado de Faltas en caso que así correspondiere.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD
DE SANTA ROSA DE VILLAGUAY SANCIONA CON FUERZA DE:

D E C R E T O

Art. 1º).- Dispónese, conforme los considerandos precedentes, ADMITIR la solicitud de la parte peticionante Arq. Valeria Van Opstal, en relación al expediente Nº 143127 (Interno HCD Nº 269/2021), AUTORIZANDO el requerimiento efectuado en autos, otorgando en consecuencia el PERMISO DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO conforme al proyecto de obra del expediente mencionado, excepcionando el USO de MULTIVIVIENDA y exceso de F.O.T que el mismo presenta conforme observaciones realizadas por la Oficina de Obras Privadas Municipal, destacando que se debe respetar el retiro obligatorio exigido normativamente para dicha zona (2 metros desde línea municipal) a la hora de la presentación del proyecto final para su correspondiente aprobación.

Art. 2º).- Téngase la presente como una excepción por el carácter que presenta el proyecto expuesto (vivienda familiar), no sentando precedente para potenciales pedidos de construcción de emprendimientos similares.

Art. 3º).- La presente excepción tiene carácter exhaustivo, siendo que la parte interesada no podrá ampliar la capacidad habitacional del emprendimiento, quedando en forma definitiva en dos (2) unidades.

Art. 4º).- Para el caso que sea necesario se deja asentado que la dotación de servicios y adecuación de niveles mínimos, deben ser solicitados por el propietario al departamento de O.S.M.; y sus costos afrontados por el mismo, sin poder ser reclamados a la Municipalidad de Villaguay.

Art. 5º).- Comuníquese a los efectos pertinentes, del contenido del presente a las áreas con competencia en la materia -Obras Privadas y Juzgado de Faltas- quedando facultadas para obrar en consecuencia de la autorización dispuesta.

Art. 6º).- Comuníquese, regístrese y archívese.

Dado en la sala de sesiones “DR. DAVID BLEJER” del H.C.D., en Villaguay, a los veintiséis días del mes de agosto del año dos mil veintiuno.

FIRMADO: Cr. GONZALO DEVETTER - PRESIDENTE H.C.D.
ALBINO M. GUSSALLI - SECRETARIO H.C.D.