**D E C R E T O Nº 504**

**VISTO:**

**a)- Expediente Administrativo Nº 140759** (Interno HCD Nº 206/2021), ingresado a instancias de la Sra. Valeria Den Dauw; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la parte peticionante Sra. Valeria Den Dauw, junto al profesional que la representa, Arq. Luis Uriona, como propietaria de un lote ubicado en calle Perón Nº 610, en referencia a este expediente, suscribe nota de solicitud para que este Cuerpo contemple una excepción para solucionar 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 y correlativos legales.

Que, en un primer momento las observaciones realizadas por el Departamento de Obras Privadas Municipal, daban cuenta de no adaptaciones de la normativa vigente y aplicable con la proyección de obra, por presentar un exceso de F.O.T. de un 40% y de F.O.S. de un 88%, como asimismo se realizaron por parte de los ediles interconsultas a los fines de tomar conocimiento sobre qué medidas se podrían tomar en el caso a los fines de readecuar el proyecto presentado por el particular para flexibilizar el petitorio en pos de minimizar las eventuales inadecuaciones de la proyección de obra a edificar con respecto a la legislación municipal aplicable.

Que, en consecuencia de lo previamente expuesto, es que la parte solicitante procedió a explicar la situación particular que reviste su caso, ya que el mismo se desarrolla sobre un terreno de 75 m2, cuyo loteo fue aprobado por la Municipalidad, a través del plano de mesura Nº 23317, bajo el número de partida 115616; siendo que la superficie es significativamente menor a lo que contempla la Ordenanza 777 y sus correlativos legales para la zona en cuestión.

Que, en consecuencia de lo expuesto, la peticionante ha adjuntado documentación que respalda los hechos que invoca como fundamento de su solicitud y ha manifestado numerosos inconvenientes con el Arquitecto Edgardo Pontelli -quien estaba a cargo de la obra en un primer momento-, incumpliendo con las normativas dispuestas, presentando un mal asesoramiento a sus clientes, quienes se muestran dispuestos a arribar a una justa composición de los intereses comprendidos en el presente.

Que, por otro lado, no se puede dejar de tener en cuenta que el tamaño del terreno representa una restricción de origen que impide el cumplimiento de las condiciones contempladas por la Ordenanza 777, lo que torna que la aprobación del loteo lo trasforme en una parcela inviable para construir alguna unidad funcional acorde a las necesidades actuales.

//////

Que, no debe perderse de vista el hecho que ha sido importante la inversión realizada por la propietaria del inmueble, siendo realizada de buena fe, producto del mal asesoramiento recibido por el primer profesional interviniente en el proyecto, por lo que la paralización o demolición del mismo no sería una solución justa.

Que, no se puede dejar de tener en cuenta que la esquina donde se encuentra el emprendimiento es un acceso a nuestra ciudad, por lo que dejar una obra a medio construir en ese lugar atentaría contra la estética del acceso sur de Villaguay.

Que, este Cuerpo toma como un gesto de buena voluntad las readecuaciones que ha realizado la titular Valeria Den Dauw, explicadas en reunión de comisión del día jueves 19 de agosto de 2021 por el Arquitecto Luis Uriona, quien está actualmente a cargo de la obra.

Que, es realmente significativa la diferencia de metros cuadrados a construir entre el proyecto original y la readecuación final, pasando a tener un exceso de construcción de F.O.T. de 47,42 m2, siendo que en el planteo original eran más de 100 m2 de exceso.

Que, también hay que tener en cuenta que la propietaria está resignando la posibilidad de construir dos unidades funcionales más que la que podrá realizar con la presente excepción, por lo que este Cuerpo también toma este hecho como relevante para determinar la presente resolución.

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 expuesta 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. Es conveniente aclarar, que la presente resolución, no implica la eximición de multas correspondientes al Juzgado de Faltas.

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, en relación al Expediente Administrativo **Nº 141048** (Interno HCD Nº 206/2021), **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, como "opción 1",** donde se contempla la construcción de un local y un departamento (planta baja y primer piso), excepcionando el exceso de F.O.S y F.O.T. para ese proyecto, que pueda ser observado por la Oficina de Obras Privadas a dichos fines la normativa específica aplicable de la Ordenanza Nº 777 y correlativos legales.

**Art. 2º).-** Téngase la presente como una excepción, no sentando precedente para potenciales pedidos de similares características.

**Art. 3º).-** Comuníquese a los efectos pertinentes del contenido del presente a las áreas con competencia en la materia -Obras Privadas y Juzgado de Faltas- q**uedando facultadas para obrar en consecuencia de la autorización dispuesta**.

**Art. 4º).-** Comuníquese, regístrese y archívese.

Dado en la sala de sesiones "DR. DAVID BLEJER" del H.C.D., en Villaguay, a los nueve días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.

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