D E C R E T O Nº 513

VISTO:

a)- Expediente Nº 142867 (interno HCD Nº 291/2021), ingresado a instancias de la MMO Valentina Galarraga, Mat. 63810, en carácter de profesional a cargo del proyecto en el cual se pretende la realización de una multivivienda en calle Sarmiento Nº 1595, Manzana N° 398, Partida N° 119930, propiedad de la Sra. Norma Graciela Luggrén, con el respectivo pase a las comisiones despachantes en sesión ordinaria de fecha 23/09/2021, y todo su contenido documentado; y,

CONSIDERANDO:

Que, la parte peticionante, MMO Valentina Galarraga quien actúa en representación de la Sra. Norma Graciela Luggren, como propietaria de un inmueble ubicado en la Zona Residencial Avenida, en calle Sarmiento Manzana N° 398, Partida N° 119930, 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.

Que, por otro lado, el proyecto no presenta exceso de F.O.T, ni de F.O.S., por lo que únicamente es el uso de suelo sobre lo que este Concejo debe expedirse 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 Residencial Avenida en la que se encuentra el inmueble, 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, que ante la intimación por parte del municipio a través del acta de comprobación y notificación , la parte solicitante con buena predisposición se dispuso a cumplimentar con el legajo de planos de obra, ajustándose 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 contempla tres (3) unidades habitacionales (planta baja) 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 a lo que éste Cuerpo considera conceder la correspondiente excepción a la normativa local.

Resueltos así los parámetros relativos a uso multivivienda resta centrarnos en el retiro obligatorio que para la zona se necesita (esto es 2m 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 MMO Valentina Galarraga, en relación al **expediente Nº 142.867 (Interno HCD Nº 291/2021) 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 que se presenta en calle Sarmiento 1595, Manzana N° 398, Partida N° 119930, propiedad de la Sra. Norma Graciela Luggren, conforme observaciones realizadas por la Oficina de Obras

Privadas Municipal, destacando que el proyecto muestra un retiro de linea de más de dos (2) metros, por lo que en este punto también se autoriza el uso de suelo.

Art. 2º).- Téngase la presente como una excepción por el carácter que presenta el proyecto presentado, 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 tres (3) 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 siete días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

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