

**ORDENANZA N° 1703 H.C.D.**

**VISTO:** Los Expedientes N° 303/16 HCD y N° 306/16 HCD, referentes ambos a la obra en construcción de Av. 9 de Julio y calle Moreno de nuestra ciudad y;

**CONSIDERANDO:** La denuncia efectuada por el vecino Aldo Fernando Rojas, en fecha 08 de Noviembre de 2016 ante el Juzgado de Faltas N° 2 de la localidad de Chajarí, en relación a las irregularidades de la obra en construcción que se encuentra situada en las intersecciones de la calle Moreno y 9 de Julio de esta localidad, que dio origen al Expte. N° 303/16 HCD, de la cual surge lo siguiente: *“Que se presenta a radicar la denuncia ante este Juzgado ya que se presentó en Planeamiento, hizo dos notas al Presidente Municipal y la denuncia ante el Centro de Atención al vecino y no obtuvo respuestas a la fecha, y es de urgencia ya que la construcción sigue en marcha”.*

Que en fecha 10 de noviembre del 2016 el Sr. Alcides Miguel Giacomelli, se presenta ante el HCD, mediante nota solicitando por una parte la excepción al Código de Ordenamiento Territorial, en lo que refiere al FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y por otra parte la utilización de espacio disponible en vereda, dándose inicio al expediente N° 306/16 HCD.

Que con fecha 06/12/16 se recibió informe del Secretario de Obras y Servicios Públicos, Ing. Luis Miguel Bognanno, sobre la obra en cuestión, y que conforme a la misma detalla: *“el terreno cuenta con Distrito Equipamiento según informe catastral aprobado” (no figurando en Expte obrante en el HCD dicho informe catastral aprobado). “El expediente no se está encuadrado por la normativa vigente ya que supera la altura de 4,50 mts. en el 100% del terreno, hecho que fue notificado”. Según documentación obrante, el Ing. Isusi, Diego Adrián, Jefe Suplente Departamento Planeamiento, envió nota con fecha 05/10/16 al Arquitecto Stivanello, Anibal (Director de obra) informando sobre la situación del Expediente N° 11797 de Giacomelli, Alcides Miguel, “El mismo se encuentra sin aprobar debido a las exigencias solicitadas por Obras y Servicios Públicos, según reglamentación vigente, las cuales fueron habladas oportunamente. Debe cumplir prontamente con las mismas ya que la obra según Expediente original se encuentra en falta y no debe ser iniciada. En caso de avanzar las autoridades se verán en la obligación de paralizar la misma”.*

Que según el informe antes referenciado con fecha 06/12/2016 del Secretario de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Chajarí, Ingeniero Luis Miguel Bognanno, la obra no debía ejecutarse pero de acuerdo a la documentación obrante en los Exptes. N° 303/16 y 306/16 del HCD, no se efectuaron actas de notificación por parte de los organismos de contralor municipal a cargo del funcionario mencionado ante el avance de la obra, o al menos, las actas de notificaciones no se encuentran incorporadas al expediente, hasta tanto un tercero radicó una denuncia con fecha 08 de noviembre de 2016 ante el Juzgado de Faltas Municipal N° 2, siendo que previamente se presentó en Planeamiento e hizo dos notas al Presidente municipal sin obtener respuestas.

Que las dos únicas actas de constatación N° 00000596 y 00000602 son posteriores al acta de paralización de la obra, con fecha 14 de noviembre y 11 de noviembre de 2016 respectivamente, evidenciando ausencias explícitas de control ante el avance de la misma, lo que genera es configurativa de incumplimientos de deberes del funcionario público, omisiones de sus deberes y responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a terceros.

Que tampoco figura en el Expte. en análisis del HCD según el plano presentado “quien es el constructor de la obra en cuestión” siendo responsabilidad de los organismos municipales correspondientes haber aceptado sin cuestionamiento alguno sobre esta irregularidad manifiesta.

Que de acuerdo al Código de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Chajarí Ordenanza N° 036/99 HCD, en su Art. N° 16 establece: *“en los casos en el límite entre Distritos lo constituya una calle, le serán de aplicación a las parcelas de ambos frentes, las disposiciones que exijan mayor restricciones”.*

Que si bien el Departamento Catastro, (según informa el Secretario de Obras y Servicios Públicos, Ing. Luis Miguel Bognanno), otorga reconocimiento del Distrito como “Equipamiento”, diferenciándose con lo establecido por el Artículo 16° Sección III del COT, siendo que corresponde al mismo R2 (Residencial), éste Cuerpo no vería desapropiado se otorgue reconocimiento como Distrito Equipamiento.

Que no menos importante remarcar que si bien en la solicitud no figura el pedido exceptuando como Distrito Equipamiento, sabido es su correspondencia como R2, siendo que para uso Residencial exige un factor de ocupación del suelo de 0,70%, obligando de esta forma al Honorable Concejo Deliberante a tomar una determinación al respecto.

Que en lo referido a ocupación de un “espacio disponible en vereda” que solicita en el Expte N° 306/16 HCD, el Sr. Alcides Miguel Giacomelli, informando el Secretario de Obras y Servicios Públicos, Ing. Luis Miguel Bognanno, con fecha 30 de noviembre de 2016 *“En cuanto al espacio ocupado sobre la vereda el terreno tiene mensura N° 7884 del 5 de JUN 1968 con dimensiones 12.80 ancho 9 de Julio. Luego en actualización de mejoras del 29 de ABR 1998 se puede apreciar iguales dimensiones pero un faltante en el ancho sobre calle moreno de 0.65 m y 0.70 m variable (...) Este ancho faltante es el que se puede apreciar que avanza sobre la vereda”*. Y en informe posterior, con fecha 4 de enero de 2017, el mismo Secretario menciona *“La construcción se está realizando sobre los límites del Título y de la mensura del terreno, lo que visualmente es un avance dentro de la vía pública, se produce debido a que las construcciones que se demolieron estaban emplazadas en el interior del lote como indica el relevamiento de mejoras correspondientes al plano de mensura N° 7884 de fecha 29 de abril de 1998”*.

Que según el Artículo 71, de la Ordenanza N° 018/76 Código de Edificación *“Antes de dar comienzo a la obra, es obligación del propietario o profesional, solicitar al Departamento de Obras Públicas, en sellado de Ordenanza, se proceda a la determinación de la línea municipal y nivel”*.

Que ante la falta de determinación del perímetro del terreno, mediante el procedimiento que indica el Art. 71, antes mencionado y atento a la solicitud, por parte del propietario, de excepción de disponer de un espacio disponible en vereda, es decir la solicitud de autorización de excederse en los límites permitidos y correr la construcción por encima de la vereda, esto es en la vía pública, este Cuerpo considera que para el caso de otorgar la excepción, se estaría en presencia de una clara y manifiesta irregularidad, por cuanto se atentaría en forma flagrante contra los intereses comunes de la ciudadanía en general, generando un daño colectivo a la comunidad de Chajarí, lo que evidentemente podría ocasionar la judicialización del caso y futuras responsabilidades de quienes omitieron los controles correspondientes, y/o por acciones y omisiones como asimismo a aquellos que se aparten de la aplicación de la normativa vigente y de lo colectado en el expediente.

Que el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Chajarí, debe legislar conforme a la normativa vigente, siendo facultad del mismo otorgar excepciones y atender situaciones particulares conforme a cada caso específico, y asimismo, cabe destacar que los integrantes de éste Cuerpo Deliberativo, en más de una oportunidad han tenido reuniones con cada una de las partes, motivados en la búsqueda de soluciones posibles a la situación planteada pero asimismo es obligación y deber de los integrantes de este Concejo, evitar futuros conflictos y contiendas ya sean administrativas como judiciales, que puedan originar daños y perjuicios al erario público municipal, como así también se debe actuar con absoluta responsabilidad en el ejercicio de las funciones legislativas que el pueblo ha otorgado.

Que la excepción a una ordenanza vigente no debería otorgarse en tanto genere perjuicio a un tercero, como se desprende de este caso en particular de acuerdo al Expte N° 303/2016 HCD.

Que es requisito fundamental para avanzar en la excepción del cumplimiento del FOS del Código de Ordenamiento Territorial Ordenanza N° 036/99 HCD, contar con la conformidad de quien vio afectado sus derechos ante el incumplimiento de dicha norma.

**POR ELLO: EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CHAJARI, sanciona la presente:**

**ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Autorízase la excepción al Código de Ordenamiento Territorial como Zona “Equipamiento” a la obra ubicada en Avda. 9 de Julio y calle Moreno de nuestra ciudad, propiedad del Sr. Alcides Miguel Giacomelli.

**Artículo 2º:** Dispónese autorizar la excepción al Código de Ordenamiento Territorial Ord N°036/99, debido al no cumplimiento del FOS de la propiedad ubicada en Avda. 9 de Julio y calle Moreno de nuestra ciudad, propiedad del Sr. Alcides Miguel Giacomelli PREVIA PRESENTACION DE ACUERDO ESCRITO y legalizado entre las partes individualizadas en los Expedientes N° 303/16 y 306/16 HCD; Sr. Aldo Fernando Rojas y Alcides Miguel Giacomelli, respectivamente.

**Artículo 3º:** No hacer lugar a la ocupación del espacio público disponible en vereda para la obra de referencia.

**Artículo 4º:** Dispónese que la Secretaria de Obras y Servicios Públicos controle y cumplimente los artículos arriba mencionados y las demás exigencias de seguridad que técnicamente debe tener la obra con la aplicación de los artículo 73º y 78º del Código de Edificación de la Municipalidad de Chajari Ordenanza N° 018/76, en los caso que se requiera.

**Artículo 5º:** Elévese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

**Artículo 6º:** Comunicar, registrar, publicar, archivar.

Sancionada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Chajarí, a los veinte días del mes de enero de dos mil diecisiete.