

ORDENANZA N° 10866/2006.-
EXPTE.N° 2392/2006-H.C.D.

VISTO:

El Expediente N° 2392/2006, Caratulado: “ Recurso de Apelación interpuesto por el Arquitecto Domingo Oscar Carrazza”, y

CONSIDERANDO:

Que se presenta el Arquitecto Domingo Oscar Carrazza interponiendo formal Recurso de Apelación contra la resolución de los Expedientes N°s.3591/05, 5003/05 y 6331/05 de fecha 18 de enero de 2006, por medio de la cual se deniega factibilidad al anteproyecto presentado por dicho profesional.

Que el apelante, en fecha 3 de agosto de 2005 solicitó ante el Departamento Ejecutivo Municipal, el reconocimiento de la factibilidad para construir un edificio destinado a vivienda permanente en la intersección de la Avenida Luis N.Palma y calle 1° de Mayo de nuestra ciudad de Gualeguaychú, dando origen al Expte.N° 3591/05.

Que en dicho expediente, se emitió dictamen denegando la factibilidad -según el recurrente - en virtud de una forzada interpretación de la normativa vigente, lo que afectaba seriamente el proyecto presentado.

Que en fecha 17 de octubre de 2005, el Arquitecto Carrazza se disconforma con el mismo, solicitando el dictado del correspondiente acto administrativo que habilite la vía recursiva ante este Honorable Concejo Deliberante.

En respuesta a dicho pedido, el Departamento Ejecutivo Municipal dicta la correspondiente resolución que aquí se recurre, denegando la factibilidad al anteproyecto.

Que en dicha resolución se entiende que la situación planteada no se encuentra contemplada en el Código de Edificación ni en la Ordenanza N° 9650/91, debiendo resolverse bajo los criterios que inspiran a esta

última norma, que es la que regula específicamente la altura máxima de edificación permitida en la ciudad, y los principios ambientales que inspiraron su dictado plasmados en sus considerandos, y en tal sentido considera que resulta incuestionable que la Ordenanza referida tiende a preservar las condiciones de asoleamiento y ventilación del hábitat urbano.

Se sostiene en la resolución atacada que al no contemplar expresamente la Ordenanza N° 9650/91 el caso de construcciones en altura en intersecciones de calles de distinto ancho, no puede resolverse el presente caso

ORDENANZA N° 10866/2006.-

por la letra de la Ley, y por ello, siguiendo los principios del Código Civil, debe acudirse a su espíritu (Art.16° del Código Civil) esto es, a las razones que motivaron su dictado expuestas en los considerandos, infiriendo que el requerimiento de retiro sobre calle 1° de Mayo de 23 metros desde la línea de edificación correspondiente a la torre hasta la línea municipal de la manzana opuesta, adoptado por el área técnica municipal, encuentra fundamento en el espíritu de la Ordenanza que reglamenta la altura máxima de las edificaciones en el ejido municipal N° 9650/91, que autoriza la construcción de torres hasta 30 metros sólo en avenidas de 18 metros o más,exigiendo igualmente un retiro de 5 metros a partir de los siete, no dejando margen a dudas que lo que se ha pretendido establecer como criterio es una distancia mínima de 23 metros entre la línea de la torre y la línea municipal de la manzana opuesta.

Que por una parte el Art.64° del Código de Edificación de la ciudad de Gualeguaychú (Ordenanza N° 7329/74) resulta claro en cuanto a que en las esquinas la máxima de fachada será la que corresponda a la calle más ancha.

Que por otra parte, el Art.63º de dicha Ordenanza, modificado por el Art.1º de la Ordenanza N° 9650/91, dispone que en avenidas de 18 metros de ancho o más, para edificios que superen los 15 metros de altura, se admitirá una altura máxima entre medianeras de 7 metros, a partir de la misma se deberá retirar de ejes divisorios de predios y línea municipal, una distancia mínima de 5 metros hasta una altura máxima total de 30 metros.

Que si bien no se encuentra específicamente regulado el retiro necesario en edificios a construir en esquinas conformadas entre una avenida de 18 metros de ancho o más y otra calle más angosta, consideramos que la interpretación efectuada por el Departamento Ejecutivo Municipal resulta en exceso restrictiva para alentar inversiones de las características como la que motiva el presente expediente, toda vez que de la normativa vigente no se desprende la necesidad de efectuar un retiro de más de 5 metros en la parte del edificio con frente a la calle más angosta.

Que en consecuencia, hasta tanto se legisle en forma específica sobre edificios a construirse en esquinas, el retiro a partir de los 7 metros de altura deberá ser de 5 metros tanto en la fachada con frente a la avenida de 18 metros de ancho o más, como en la fachada con frente a la calle con menos de 18 metros con la cual se conforma la esquina.

ORDENANZA N° 10866/2006.-

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU
SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

ART.1º.- OTORGAR factibilidad al anteproyecto presentado por el Arquitecto Domingo Oscar Carrazza, formulado a Fs.1 del Expediente N° 3591/05 en relación a un edificio destinado a vivienda permanente en la intersección de la Avenida Luis N.Palma y calle 1º de Mayo de esta ciudad de Gualeguaychú.

ART.2º.- NOTIFÍQUESE al Arquitecto Domingo Oscar Carrazza en el domicilio constituido en Luis N.Palma N° 918 de esta ciudad.

ART.3º.- COMUNÍQUESE, ETC...

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 10 de marzo de 2006.

**Héctor de la Fuente, Presidente - Gerardo Sánchez,
Secretario.**

Es copia fiel que, Certifico.