



Municipalidad de Crespo
2023

Ordenanza

Número:

Referencia: AUTORIZACION LEGAJO DE OBRA Sr. Jorge Francia

ORDENANZA

Sesión Ordinaria, 9 de Agosto de 2023.-

VISTO:

La nota ingresada bajo Expediente N° 6.816, y

CONSIDERANDO:

Que el expediente en cuestión ingresa a este Cuerpo Deliberativo el día 16 de febrero de 2023.

Que en la nota mencionada, la profesional M.M.O. Bierschuvall Paula, solicita la autorización por vía de excepción para la construcción de una Planta Alta destinada a oficinas en el inmueble ubicado en calle Otto Sagemüller N°1098 esquina Moreno, Manzana N° 119. Distrito CI, propiedad del Sr. Francia Jorge Enrique.

Que el 25 de agosto de 2022 la profesional M.M.O. Bierschuvall Paula, M.P.: 6-3694, presentó una nota bajo Expediente N° 2408/2022, solicitando el permiso de demolición de muros interiores y revoques sobre el inmueble ut supra mencionado, y también prórroga para la entrega del legajo de obra. Además, anexó croquis del anteproyecto que se pretendía ejecutar en dicho domicilio.

Que el 12 de septiembre del año 2022 se autorizó a realizar los trabajos de demolición solicitada y se les solicitó que una vez finalizados dichos trabajos, debían presentar los planos de obras correspondientes conforme lo establece la Ordenanza N° 39/09 - Código de edificación y la Ordenanza N° 65/2020-Código de Planeamiento Urbano, Uso y Ocupación de Suelo

Que en dicha oportunidad se hizo mención a través de la notificación, que, el croquis adjunto, no respetaba lo establecido en los Arts. N° 50 y N° 74, de la Ordenanza N° 39/09, los cuales refieren a las construcciones salientes de la línea municipal con superficie cubierta.

Que las irregularidades consisten, en primer lugar, en que los croquis preliminares fueron graficados con una saliente de 1 metro de la Línea Municipal con superficie cubierta destinada a oficinas, mientras que esa situación de "saliente" solo es permitida para balcones y cornisas de pisos altos.

Que en segundo lugar y tratándose de una demolición parcial de una superficie ya existente, presenta una ocupación con F.O.S. de 97%, cuando el Anexo 2 de la Ordenanza 65/20 permite un Factor de hasta 90% cuando el fin es 100% comercial como este caso. Y considerando que el acceso a planta alta se realiza por escaleras ubicadas en el fondo del lote y siendo un terreno en esquina delimitado por dos laterales y dos frentes, se presenta con una altura mayor a los 4 metros limitada por la citada Ordenanza, en sus Anexos 2 y 3.

Que el legajo de obra ingresó a la Municipalidad el día 19 de diciembre de 2022 bajo Expediente N° 361/2022. En el mismo no constaba el presupuesto sobre el que se calculan los derechos de construcción, no hay ningún profesional que se haga responsable de la dirección de obra ni se contemplaron los avisos respecto a las modificaciones del proyecto que fueron solicitados anteriormente. Por lo expuesto, al no poder continuar con el trámite de aprobación, el legajo quedó pendiente de resolución por faltante de documentación.

Que debido a que la construcción comenzó sin tener la aprobación del expediente e incumpliendo con los artículos 33°, 50° y 74 del Código de Edificación, desde la Subdirección de Planeamiento y Obras Privadas, el día 8 de febrero de 2023, se notificó al propietario de la obra. Jorge Enrique Francia, solicitando la suspensión inmediata del avance de la misma hasta tanto se resuelvan las irregularidades del proceso. Como los trabajos no cesaron, al día siguiente se envió a inspeccionar y se constituyó mediante el Acta de Infracción N°001, la trasgresión a los artículos 33° y 50° de la Ordenanza N°39/09, solicitando no avanzar con la construcción de la obra.

“Art. 33) PLANOS DE LAS OBRAS: No podrá iniciarse construcción alguna antes de haber abonado los derechos y retirado los planos y planillas aprobados. Los planos y planillas deberán encontrarse en la obra hasta su terminación cuando se trate de reparaciones o trabajos para los cuales, por su índole, no se requiera presentación de planos por duplicado, deberá tenerse en la obra el recibo del pago de los derechos. Una vez iniciado el Expediente de Edificación y que haya firmado el constructor, antes de ser otorgado el permiso, se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios: demolición del edificio existente (realizado el trámite que corresponda), excavaciones para sótanos y para cimientos, colocación de atajos en las veredas y reconstrucción de los muros divisorios que correspondan a los edificios linderos, para dichos trabajos servirá de comprobante la tarjeta de entrada del expediente, debiéndose solicitar en los casos de excavaciones para sótanos y cimientos, la inspección correspondiente.-

Art.50): PISOS ALTOS DE LOS PREDIOS EN ESQUINAS: En los predios en esquina, los pisos altos se construirán continuando los planos determinados por las líneas Municipales de esquina, autorizándose una columna de apoyo ubicada en el punto de intersección de dichas líneas solamente cuando se trate de edificios de planta baja y dos a más plantas altas. En dichos casos, la columna deberá ser de hormigón con armadura compuesta de 8 hierros o 12mm. de 2400 Kgs./cm. tensión admisible y estribos 4,2mm. cada 0.10m. La base de la misma será la que surja del cálculo respectivo, Para el caso de edificios de planta baja y un piso alto el empleo de esta columna está terminantemente prohibido, debiendo emplearse vigas ménsula de dimensiones y armadura según cálculos.

Art. 74): SALIENTES DEL CORNISAMIENTO: El cornisamiento de un edificio para balcones de pisos altos

podrá sobresalir de la línea de edificación hasta un (1) metro.”

Que la Comisión de Planeamiento el día 1 de marzo recibió a la Sra. Kemerer Mariela, esposa del propietario, y al Sr. Méndez, Nahuel en representación de la M.M.O, donde se los escuchó y se les explicó como debían ser los pasos correctos para la aprobación del proyecto en cuestión, dejando en claro que el artículo 74° de la Ordenanza N°39/09 autoriza el uso del espacio público fuera de la línea municipal solo para uso de balcones y cornisas.

Que el tema fue tratado en Comisión resolviendo denegar el pedido

de construcción saliente de superficie cubierta para oficina en planta alta, mediante Resolución N°01/2023 aprobada en la sesión del 09 de marzo del corriente año y autorizando el F.O.S. y la altura excedidos.

Que en nota enviada por este Honorable Cuerpo Deliberativo al Sr. Francia en fecha 14 de Junio ppdo., se le notificó la ratificación de la suspensión de obra según Acta de Infracción N°001/23 del 09 de febrero del corriente año y donde se exige la presentación de documentación con la propuesta adaptada a las Ordenanzas vigentes a fin de regularizar la situación.

Que posteriormente la M.M.O. Bierschuvall presentó ante este Municipio nota el 07 de Julio pasado, solicitando aprobación por vía de excepción la citada construcción en planta alta con una superficie de 5 metros de ancho que sobresale 1 metro de la línea municipal, donde un sector es destinado a sanitarios y anclaje estructural mediante columna proveniente de planta baja. El resto del balcón queda abierto, con techo para protección ante precipitaciones.

Que surge del proyecto citado que la obra presenta un F.O.S. del 97 %, porcentaje que ya venía siendo ocupado por la construcción existente previamente, estando permitido un F.O.S. de hasta un 90%.

Que la Subdirectora de Planeamiento y Obras Privadas mediante informe del 13 de Julio indica que siendo una obra con gran avance de construcción, infringiendo la Ordenanza N°39/09 – Art. 33°, plantea la necesidad de solicitar un Legajo de Relevamiento.

Que esta última propuesta fue evaluada en Comisión de Planeamiento y en Comisión general de este Cuerpo Deliberativo, dando trámite favorable para esta excepción.

Por ello,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CRESPO,

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1°: Autorícese por vía de excepción el Legajo de Relevamiento de Obra del local comercial y oficinas en planta alta, propiedad de Jorge Enrique Francia, DNI N° 14.628.460, ubicado en calle Otto Sagemüller N° 1098, parcela 20, Manzana 119, Distrito CI, Partida Provincial N° 123986, Registro N° 1.555 de la ciudad de Crespo, según expediente N° 6.816/2023.

ARTICULO 2°: Comuníquese al interesado Sr. Francia Jorge y a la M.M.O. Bierchuvall Paula.

ARTICULO 3°: Comuníquese, publíquese, archívese, etc.-

