

PROYECTO DE ORDENANZA

Ref: Excepción al Código urbano

Galiano Miguel Florentino y otros Expte N20158-G-23

ANTECEDENTES

Están dados por el expediente N.º 201258/G/23 del registro del Poder Ejecutivo Municipal.

FUNDAMENTOS

Mediante el expediente de antecedentes los propietarios de la parcela, Josefa A Granada y Miguel F. Galeano, ubicada en la calle Belgrano N° 179, solicitan una excepción al Código Urbano para poder avanzar en una subdivisión de Propiedad Horizontal.

El solicitante manifiesta el inicio de las obras en fecha 1979, habiendo obtenido la aprobación del plano en el año 2013.

Ello se trata de una solicitud de Excepción de Factor Máximo de Ocupación y de estacionamiento, que se encuentra establecido como requisito para el sector.

El inmueble tiene planos de dos locales en la planta baja y oficinas en un Primer piso en un terreno de 143,16 m², aprobados en el año 2004 (N. de permiso 016/04).

En el año 2013 los propietarios presentan los planos para construir un 2do, piso con destino vivienda incrementando una superficie de 90,3 m², para su visado se exigen los siguientes requisitos:

1) Un módulo de estacionamiento (el cual en la actualidad funciona como local comercial)

2) La demolición de 27.2 m² para cumplir con la superficie libre mínima de acuerdo a Capítulo 1 Art. 6 del Título II del Código Urbano: "En ningún caso la superficie libre será menor a 24 m²

Ante el compromiso asumido según plano, se visan los mismos otorgando el Permiso de construcción N° 427-12).

El 28 de Julio de 2023 el titular del inmueble identificado catastralmente como 18-1-A-213-16 requiere la aprobación del proyecto edilicio, solicitando se posibilite el sometimiento del inmueble al régimen de propiedad horizontal en virtud de la necesidad de dividir el mismo en los actuales condominios y obtener así cada uno la pertinente escritura traslativo de dominio.

Ente lo expuesto se anexa al expediente copia de planos visados con el detalle de lo requerida por el municipio para su aprobación.

Si bien resulta necesario velar por el correcto ordenamiento del tránsito vehicular, para lo cual la ordenanza sancionada en el año 2013 aparece como idónea en tal sentido, no es menos cierto que la primigenia idea de erigir una construcción para satisfacer las necesidades familiares de los titulares del inmueble resultan anteriores al mandato de la ordenanza referida.

En los hechos, impedir la prosecución del trámite de subdivisión y pertinente regularización del inmueble conlleva una limitación al dominio del mismo, cuyas causas aparecerían reñidas con una de las funciones que indirectamente debe propiciar la

gestión comunal, cual sería la de coadyuvar al ordenamiento urbano y, también, la regularización dominial de los inmuebles ubicados en la planta urbana de la ciudad.

Todas las condiciones reseñadas ameritan favorablemente la posibilidad de considerar la aprobación del proyecto presentado.

Luego, por las razones expresadas en su nota, los propietarios realizan un descargo y solicitan ser exceptuados del estacionamiento y de la demolición de los 27.2 m² y con esto quedar exentos de la declaración de "Obra Irregular que recaería en el inmueble para realizar un P.H.

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º: Autorizar la división en propiedad horizontal de dos unidades funcionales en la parcela identificada catastralmente como 18-1-A-213-16 sita en el Calle Belgrano N° 179.

ARTÍCULO 2º: Los propietarios deberán realizar la demolición de 27.2 m² para cumplir con la superficie libre mínima de acuerdo a Capítulo 1 Art. 6 del Título II del Código Urbano, atento al compromiso asumido según plano y al permiso de construcción N° 427-12).

ARTÍCULO 3º: La presente excepción está vinculada a la subdivisión en Propiedad Horizontal (P.H.). No se lo exceptúa de su condición de "Obra Irregular" mientras persista la irregularidad.

ARTÍCULO 4º: De forma.