



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

TESTIMONIO:

VISTO:

La solicitud de excepción de indicadores urbanísticos realizada por el señor Diego Sebastián Martos, que tramita bajo expediente municipal 882/B/2020, y

CONSIDERANDO:

Que el señor Diego Sebastián Martos es propietario del lote ubicado en calle 55 N° 1176, Nomenclatura catastral: Circ. XI, Secc. B, Fracc. 2, Ch. 81, Parc. 5., como consta con la documentación obrante en estos actuados. Según registro municipal consta alta de titularidad de fecha 11/09/19.-

Que asimismo surge expediente nro. 3261/C/10, en la cual se presenta un plano visado por el Municipio en el cual solicita la incorporación de una construcción existente, declarando un inmueble con una superficie cubierta de 30,46 mts.2, con destino para deposito y ubicado en la esquina izquierda y sobre el fondo del lote.-

Así también vale mencionar que no existe otro trámite presentado ante la Dirección de Obras Privadas Municipal referente a este terreno hasta la presentación realizada por el actual propietario de la parcela.-

Que el Sr. Martos presentó un pedido de excepción a los indicadores urbanísticos vigentes (artículo 10° de la Ordenanza nro. 52/14 – Plano Limite y Retiro de Fondo) argumentando que inició la construcción de la propiedad sobre el avance de obra existente en el terreno al momento de adquirirlo, preservando y conservando las especies arbóreas.-

Que amplia requiriendo se tenga en consideración que la inclinación natural del terreno supera el plano límite del distrito por la propia inclinación y ello importa la necesidad de determinar una cota de parcela específica. Y expresa la construcción proyectada sobre la estructura existente cumple con los indicadores urbanísticos FOS, FOT y Densidad.-

Que por expediente municipal N° 901/B/2020 y por expediente 98/20 de este Concejo Deliberante tramita un reclamo efectuado por la Sra. Burges y el Sr. Ocantos, propietarios del Complejo Cabañas Mirador de la Sierra, ubicado en la calle 40 N° 1630, fondo lindero al del Sr. Martos, mediante el cual manifiestan que la construcción en la propiedad obstaculiza la vista por lindar a tres (3) metros de su propiedad y excederse también en altura respecto de lo que establece la ordenanza vigente de construcción, generando un perjuicio en el desarrollo y promoción de su emprendimiento turístico.-

Que con fecha 11 de mayo de 2020 el Director de Obras Privadas del Municipio, Arq. Mauro Germino, informó que la zona en la cual se encuentra la parcela citada se



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

denomina ZONA EXTRA URBANA 3 (EU3) de acuerdo a la Ordenanza N° 52/14 de zonificación, la cual establece para el sector en sus indicadores urbanísticos que se contemple en el fondo de los lotes un “retiro de fondo”, prohibición de construir en ese sector, de acuerdo a un cálculo de profundidad bajo la fórmula: $RF = (PF - 20 \text{ mts.}) : 2$ - RF: RETIRO de FONDO - PF: PROFUNDIDAD del LOTE.-

Que en el caso particular del lote en cuestión, la profundidad del mismo es de 56 mts. (56.65 m / 56.40 m), lo cual al aplicar la fórmula del considerando precedente determina un retiro de la edificación de 18 mts., que no se cumple en este caso.-

Que desde la normativa, este sector de 18 mts. puede eventualmente contemplar solo construcciones complementarias de la vivienda, esto es, aquellas edificaciones destinadas a quinchos, vestuarios, sanitarios, piscinas, depósitos o cocheras.-

Que en referencia a las posibilidades de desarrollo de una construcción en términos de altura máxima permitida, lo que desde la normativa se denomina “plano límite”, para el sector citado se establece 7.50 mts. tomados desde la “cota de parcela”, esto es desde el nivel de cordón de la calzada existente o futura más el 2 % correspondiente a la pendiente de la vereda en el punto en el punto medio de la Línea Municipal.-

Que el informe del Sr. Director de Obras Privadas también hace mención a la consecución de los hechos respecto del avance de construcción sobre la parcela en cuestión, detallando lo siguiente:

- Obra iniciada sin ingreso de trámite municipal para autorización.-
- Acta de Inspección del día 25/11/2019 solicitando regularización de la obra.-
- Acta de Inspección del día 17/01/2020 determinando paralización de trabajos y regularización.-
- Acta de Comprobación del día 17/01/2020 por incumplimiento de lo indicado en Actas previas.-
- Nota ingresada con fecha 21/01/2020, compromiso de presentación documentación de obra, firmada por propietario y profesional actuante.-
- Ingreso trámite municipal de “Visado Previo” con fecha 28/02/2020, devolución con observaciones para ajustar proyecto a normativa con fecha 06/03/2020.-
- Acta de Inspección y Acta de Comprobación del día 18/03/2020 por detección de continuidad de trabajos, solicitando la paralización de los mismos por construcción no reglamentaria.-
- Conformación de Expte. Administrativo N° 784/B/20 y giro al Tribunal de Faltas Municipal a los efectos de las sanciones que correspondan.-
-



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

- Ingreso de nota del particular solicitando exceptuar su construcción de determinados indicadores urbanísticos y conformación de Expte. 882/B/20 con fecha 04/05/20.-
- Ingreso Expte. N° 901/B/20, reclamo particular Sres. Ocantos – Burges, propietarios de inmueble lindero a la propiedad del Sr. Martos, con fecha 07/05/20.-

Que con fecha 25 de junio de 2020 el Arq. Osés efectuó un relevamiento de la obra e informó que: existe un retiro de fondo de 5 metros y que dicho retiro sólo es posible para construcciones complementarias y que, la normativa no prevé la construcción de una vivienda unifamiliar. Así mismo informó que no cumple con el plano límite. Detalla que la construcción se encuentra en el siguiente estado de obra: existe una losa de hormigón armado del subsuelo y de la planta baja, en la planta alta se encuentra realizadas sólo las columnas de hormigón y encofrados de madera.-

Que el Arq. Osés informó que según la inspección ocular realizada en la propiedad lindera propiedad del Sr. Ocantos se verifica que la construcción del Sr. Martos a nivel de la planta alta tapa las visuales hacia el noreste desde la piscina del Sr. Ocantos. Sin embargo, desde las viviendas que existen en el predio del último mencionado, ubicadas en una cota superior a la piscina, la construcción del Sr. Martos no impide la vista hacia el nordeste por el desnivel existente.-

Que la comisión de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de este Concejo Deliberante se reunió el día 22 de mayo de 2020 con el Sr. Ocantos y el día 05 de agosto de 2020 con el Sr. Martos, pudiendo escuchar y conocer sus razones y argumentos.-

Que posteriormente a eso, el 14 de agosto de 2020, el Sr. Ocantos y la Sra. Burges presentaron en este Concejo Deliberante una nueva nota, pero esta vez manifestando la intención de dejar sin efecto y desistir del reclamo realizado por el retiro de fondo y la altura de la construcción de Sr. Martos, expresando la conformidad para que este último pueda continuar con el trámite de excepción. Esto se da, como consta en la nota, luego de haberse reunido las partes en forma privada en dos oportunidades y haber llegado a un acuerdo en cuestiones de construcción y de convivencia que se detallan en la misma, y dejan en claro que el principal motivo de este suceso es la posibilidad de iniciar y mantener en el tiempo una buena relación con sus vecinos, quienes manifiestan no haber tenido en ningún momento la intención de perjudicarlos.-

Que, como consta en estas actuaciones, en dictamen legal del Dr. Gonzalo Scioli, Director de Regularización Dominial del Municipio en el cual amplía el concepto de "normal tolerancia", y manifiesta que este: "debe estar relacionado con las incomodidades ordinarias propias de una sociedad en desarrollo siendo que la vecindad impone la



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

tolerancia de ciertas molestias. Es que: las restricciones y límites al dominio implican que deben soportarse aquellas incomodidades normales de la vecindad, (CC0103 LP 24499RSD57-8 S 17/04/2008 Juez LAVIE (SD) Carátula: Lezcano, Esther Olga c/Colegio Benito Lynch s/Condominio, muros, etc.). En ese entendimiento, y conforme lo expresado por los Arquitectos intervinientes, no se evidencia afectación a vecinos ya que no se excede la normal tolerancia entre vecinos”.-

Que, en dicho dictamen legal, se expresa también que: “la Ordenanza 54/14 constituye una norma de carácter general que nuclea las pautas referidas en el párrafo anterior. Que existen profusos antecedentes en los que el Honorable Concejo Deliberante ha autorizado excepciones al código de edificación vigente lo que demuestra que si bien la Ordenanza constituye una disposición normativa que fija las pautas para las distintas zonas según usos, también concurren casos específicos donde es necesario apartarse de sus previsiones cuando ello no afecte en forma negativa el entorno geográfico”.-

Que es potestad del Honorable Concejo Deliberante proceder a otorgar o no excepciones a indicadores urbanísticos.

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A N° 133/20

ARTÍCULO 1- Otórgase la excepción solicitada por el Señor Diego Sebastián Martos
----- sobre el artículo 10° de la Ordenanza nro. 52/14.-----

ARTÍCULO 2.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-----

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veinticuatro días del mes de septiembre de dos mil veinte. FIRMADO: Leandro Spinelli
– PRESIDENTE – Mercedes Palmadés – SECRETARIA.-----