

Sunchales, 13 de noviembre de 2012.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N ° 2 2 3 9 / 2 0 1 2

VISTO:

La disposición de dejar un retiro de 4 metros entre la línea municipal (L.M.) y la línea de edificación (L.E.), en construcciones de los lotes con frente a calle Rafaela, pertenecientes a la Sección XVI, Manzanas 2, 3, 4 ,5 y K, y;

CONSIDERANDO:

Que calle Rafaela, en su vereda norte, tiene un ancho muy superior a los anchos habituales de veredas de la ciudad, y a los anchos que la misma calle tiene en su vereda en el lado sur;

Que aún sin la restricción que impone un retiro de 4 metros entre la línea municipal (L.M.) y la línea de edificación (L.E.) de construcciones en los lotes con frente a calle Rafaela, las condiciones de visibilidad y jerarquización de la arteria, cumplirán perfectamente el cometido que se le asigna a este tipo de vías de comunicación importantes, como conectoras de distintos barrios de la ciudad;

Que los lotes mencionados en el Visto, no tienen a la fecha una consolidación tal que recomienden mantener la restricción aludida;

Que si bien la Municipalidad en ocasión de presentación de proyectos constructivos hasta la fecha, se ha manejado con la afectación que supone no construir en esos 4 metros, la quita de esa restricción no implica perjuicio alguno para los frentistas, a la vez que supone una ampliación en sus derechos;

Por todo ello, el Concejo Municipal de Sunchales, dicta la siguiente:

ORDENANZA N ° 2 2 3 9 / 2 0 1 2

Art. 1º) Dispónese que en los lotes 15 y 16 de la manzana 2; los lotes 10 y 11 de la manzana 3; los lotes 15, 16 y 17 de las manzanas 4 y 5; y el lote 7 de la manzana K, todos ellos de la Sección XVI del Catastro municipal, los propietarios que deseen construir, podrán hacerlo sobre la línea Municipal.-

Art. 2º) Comuníquese para su conocimiento al Área de Desarrollo Urbano y a la Subdirección de Obras Privadas.-

Art. 3º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

///

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los trece días del mes noviembre del año dos mil doce.-

ARGUMENTOS VETO A ORDENANZA N° 2239/2012.

Teniendo en cuenta la sanción de la Ordenanza N° 2239/12, de fecha 13/11/12, elevada al D.E.M. para su promulgación en fecha 14/11/12, los abajo firmantes, decimos:

- 1.- Que el vocablo “disposición” aludido en el VISTO de la Ordenanza sancionada por ese Concejo Municipal en fecha 13/11/12, refiere a la Ord. N° 1908/09, la cual tiene especialmente en cuenta, que se trata de un **Distrito Residencial con características determinadas**, lo que implica que el Estado determina, entre otras cosas, la tipología de edificación, los indicadores urbanísticos y los retiros de edificación tanto de los ejes medianeros como de la línea municipal;
- 2.- Que si bien ese Concejo Municipal considera que la anulación del retiro no afectaría *“las condiciones de visibilidad y jerarquización de la arteria”*, el D.E.M. considera que se verá seriamente afectada la traza de la misma ya que en el loteo colindante al Este (manzana K) con edificaciones consolidadas, se ha guardado el retiro legalmente establecido;
- 3.- Que de promulgarse la Ordenanza emanada de ese Concejo, el ciudadano se encontraría, al caminar por la vereda o acera de la manzana K, o al circular por la calzada que se pretendió jerarquizar, con un cambio abrupto, ya que luego de los 3 (tres) metros de retiro existentes al Este, se toparía, de manera brusca y antiestética con un retiro de 0 (cero) metro;
- 4.- Que ante la recepción de la nota de fecha 2 de Julio remitida por el Sr. Intendente Municipal al Órgano Técnico de Aplicación de la Ordenanza N° 1294/99, a fin de dar respuesta a la Sra. Presidente del Concejo Municipal, quien recibiera el día 11 de junio por parte de un ciudadano, un pedido de revisión de la ordenanza 1908/09 puntual e individual respecto del retiro a respetar, este Órgano se expidió manifestando: *“la situación que plantea la nota recibida encuentra solución específica en la Ordenanza 1908/2009 correspondiente a la urbanización del loteo propiedad*

de la Asociación Mutual de Ayuda entre Asociados y Adherentes del Club Atlético Unión, la cual en su art. 3 inc. a) establece: "...que el retiro de la línea de edificación municipal debe ser de 4 metros...", con lo cual no consideramos atendibles argumentos que planteen excepción a la observación de dicha norma ...";

5.- Que la Subdirección de Obras privadas en distintas oportunidades, ante la presentación de proyectos que no cumplían con el retiro establecido en la Ord. 1908/09 se ha expedido reprobando los mismos, generando la reformulación de dichos proyectos a fin de su adecuación a la norma vigente;

6.- Que incluso se procedió a ordenar la paralización y corrimiento de una obra iniciada sin la debida aprobación por no cumplir con el retiro establecido;

7.- Que ante la Ordenanza emanada de ese Concejo Municipal imponiendo la prórroga de la aprobación de subdivisiones de terrenos fuera del área urbana, con el objetivo de estudiar la modificación de la Ordenanza de Uso del Suelo - trabajo que se viene desarrollando desde el mes de Septiembre de 2012 mediante un equipo técnico interdisciplinario – resulta, al menos, inoportuna la modificación en cuestión, atento a que proporciona una posible solución parcial y particular, dejando de lado las características del entorno, prescindiendo así, del estudio profundo y exhaustivo que la situación amerita;

8.- Que al ser consultados por ese Concejo Municipal, miembros del D.E.M., de Planeamiento Urbano y de Obras Privadas, han manifestado su oposición a la modificación de la Ordenanza 1908/09;

9.- Que contrariamente a lo que se expresa en el cuarto párrafo del Considerando, indudablemente existirá perjuicio para los frentistas que han respetado lo establecido en las normas, sean de estos loteos o linderos;

10.- Que la promulgación de la ordenanza objeto del presente, convirtiendo la misma en norma aplicable, generará un antecedente que seguramente traerá aparejado que otros frentistas que se consideren perjudicados por la desigualdad e iniquidad de condiciones, soliciten la modificación de la norma que regule las características del propio loteo.-

Sunchales, 5 de diciembre de 2012.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

R E S O L U C I Ó N N ° 5 2 4 / 2 0 1 2

VISTO:

El Veto por parte del D.E.M. a la Ordenanza N° 2239/2012, y;

CONSIDERANDO:

Que en la Ordenanza referida el Concejo Municipal en Pleno, dispuso que en los lotes 15 y 16 de la manzana 2; los lotes 10 y 11 de la manzana 3; los lotes 15, 16 y 17 de las manzanas 4 y 5 y el lote 7 de la manzana K, todos ellos de la Sección XVI del Catastro Municipal, los propietarios que deseen construir, podrán hacerlo sobre la línea Municipal;

Que previo a la sanción de la Ordenanza, el Concejo Municipal se reunió con miembros de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, ya que se trata de un asunto eminentemente de naturaleza técnica;

Que los mismos sostuvieron una postura no favorable a lo que dispone la Ordenanza;

Que aún así, se reconoció en la reunión aludida, que de no preexistir la Ordenanza que se modifica por la N° 2239/2012, el Municipio no exigiría luego del análisis que se realizó, el retiro que al día de la fecha se exige en esos lotes frentistas a calle Rafaela;

Que los argumentos al Veto resultan a criterio del Concejo Municipal insuficientes, cuando no infundados -en algunos casos-, según venimos a resumir como sigue:

Fundamento del Veto del DEM N° 1:

La Ordenanza 1908/09 es la cuestionada a partir de la falta de fundamento del retiro que impone, entre otros indicadores urbanísticos que no se modifican. La falta de fundamento en el retiro de 4 mts., ha sido suficientemente analizada y explicada a los representantes del DEM en las reuniones aludidas y es por eso que este Concejo entiende que el Estado Municipal debe corregir este error en lugar de insistir en él, en adelante, especialmente considerando la baja densificación constructiva de la zona a la que afecta.

Fundamento del Veto del DEM N° 2:

La jerarquización y visibilidad de la arteria no se verán afectadas, mucho menos, seriamente afectados como sostiene el fundamento. Nada tiene que ver la "traza" de una

arteria con el retiro que puedan tener los lotes frentistas a ella y tampoco es relevante a la traza de la Manzana K, contigua.

Fundamento del Veto del DEM N° 3:

No resultaría como sostiene el Veto, ya que los propietarios de los lotes en cuestión, aún con el retiro, pueden materializar el cerramiento de sus lotes, por lo cual el fundamento aludido respecto a quienes caminen por la vereda resulta nulo.

Fundamento del Veto del DEM N° 4:

Es por este Concejo conocida la respuesta del Órgano Técnico de Aplicación, la que se limitó a interpretar la Ordenanza que alcanzaba a quien solicitaba una excepción. Aún respetando la opinión de ese Órgano, este Concejo, de una situación planteada puntualmente por un ciudadano, saca luego conclusiones generales y plantea una corrección a la norma.

Fundamento del Veto del DEM N° 5 y 6:

El Concejo reconoce que en este aspecto se obró por parte de los funcionarios actuantes, de manera correcta y ajustada a la ley.

Es por ello que en reiteradas ocasiones se ha dejado claro que el Concejo Municipal asume la total responsabilidad por eventuales quejas que pudieran surgir de quienes se atuvieron a lo dispuesto por los funcionarios actuantes, en cumplimiento de lo normado a la fecha sobre el particular (específicamente el retiro de 4 mts) y en cumplimiento de sus obligaciones.

Fundamento del Veto del DEM N° 7:

El Sr. Intendente debiera abstenerse de aceptar tal fundamentación y mucho menos tildarla de "al menos inoportuna", ya que: a) se procedió a un análisis exhaustivo, a la vez que la escala del cambio propuesto poco tiene que ver con la dimensión atendida por la Ordenanza de Usos del Suelo y b) acciones llevadas a cabo unilateralmente por el Sr. Intendente como el avance en la ubicación de una Playa de Estacionamiento de camiones, en cambio, sí debieran ser materia de análisis en el marco de la Ordenanza de Usos del Suelo, con lo cual resulta incongruente su planteo.

Fundamento del Veto del DEM N° 8:

Idem a lo comentado en "Fundamentos del DEM 5 y 6".

Fundamento del Veto del DEM N° 9:

Idem a lo comentado en "Fundamentos del DEM 5 y 6"

Fundamento del Veto del DEM N° 10:

De ninguna manera genera otro antecedente que el hecho de que este Concejo, estará siempre dispuesto a analizar cambios en cualquier Ordenanza que lo justifique;

Que el Concejo Municipal tiene la facultad de insistir con un mínimo de 2/3 de los votos, en la Ordenanza que aprobara, pese al veto del Sr. Intendente Municipal;

Por todo lo expuesto, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

R E S O L U C I Ó N N ° 5 2 4 / 2 0 1 2

Art. 1º) El Concejo Municipal de Sunchales ratifica la aprobación de la Ordenanza N° 2239/2012.-

Art. 2º) Comuníquese, publíquese, archívese.-

///

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil doce.-