

 “100° aniversario del viaje de Gato y Mancha”

 AYACUCHO, 27 de febrero de 2025.-

INTENDENTE MUNICIPAL

LIC. EMILIO CORDONNIER

SU DESPACHO.-

**VISTO,** el expediente CDA Nº 197/24 iniciado por el grupo de Profesionales Arquitecto Santiago David, Arquitecto Gustavo Venanzi, Ingeniero civil Nicolás Panozzi e Ingeniero civil Luis J. Garro (MOC- Ingeniería/Arquitectura), en representación del Sr. Alberto Príncipi, DNI 93.504.034;

**Que** mediante el expediente se solicita mejora y/o ampliación de los indicadores urbanísticos establecidos en la Ordenanza Municipal vigente (Nº 5793/22) a la fecha, para Zonificación Área Histórico Administrativo (U/AHA);

**Que** el representado es titular dela parcela de nomenclatura catastral Circunscripción I – Sección A – Manzana 43 – Parcela 16 A – Partida 26083;

**Que** la solicitud responde a un proyecto de construcción de un edificio de usos mixtos -comercial y vivienda unifamiliar-, ubicada en la parcela mencionada;

**Que** acceder a lo solicitado es necesario para promover la oferta de viviendas unifamiliares en el Distrito;

**Que** facilitar la ocupación de terrenos baldíos es uno de los tantos objetivos del Plan de Ordenamiento Urano (POU) local;

**Que** en ese sentido, y dado que la parcela consta de un baldío, entendemos necesario avanzar en su ocupación, persiguiendo el objetivo de la normativa vigente;

**Que** entendemos que ello contribuirá a una probable mayor promoción económica de nuestro partido;

**Que** se ha considerado oportunamente la posible modificación de los índices, aunque entiende este Cuerpo Deliberativo que se requieren modificar y/o alterar otros índices que están previstos por Ley y para lo cual no contamos con la competencia para hacerlo, debiendo recurrir a la herramienta de la excepción;

**Que** ello se funda, asimismo, en consultas a diferentes Concejos Deliberantes de la Provincia de Buenos Aires, que confirman esta manera de proceder;

**Que** ello se debe nada menos que al respeto irrestricto de la jerarquía de las normas, y junto a ello, a la competencia de cada uno de los órganos intervinientes, lo cual no puede ser omitido en la normativa local;

**Que** también fundamos el presente en la firme decisión del Departamento Ejecutivo Municipal que se muestra convencido de continuar adelante con el proyecto, aceptando las herramientas normativas que este cuerpo pueda brindarle;

**Que** en relación a ello, se han mantenido reuniones con el Intendente Municipal, el Jefe de Gabinete Municipal y el Secretario de Obras Públicas Municipal, coincidiendo todos en la intención de poder contar con herramientas que permitan el desarrollo del proyecto;

**Que** se han mantenido otras reuniones y conversaciones con el Asesor Urbanístico que encabezó el equipo de trabajo que colaborara en la preparación del Plan de Ordenamiento Urano (POU) local;

**Que** también la Secretaría de Obras Públicas Municipal, a solicitud de la Comisión de Infraestructura de este Concejo Deliberante, emitió un dictamen favorable a la realización del proyecto, previendo índices indicadores como los requeridos, lo cual obra como parte del expediente CDA 197/24;

**Que** se trata, además, de una de las competencias de los Concejos Deliberantes conforme Ley Orgánica de las Municipalidades;

**Que** en ese orden de cosas, corresponde al Concejo Deliberante legislar, en este caso mediante la creación de una ordenanza municipal, aún si no coincidiera en su objetivos normativos con alguno o todos los actores antes intervinientes;

**Que** hacer lugar a la excepción no implicaría de ninguna manera establecer antecedentes favorables para una consecución de autorizaciones mediante excepciones porque, como se ha expresado antes este Concejo Deliberante considera como mejor opción en primera instancia las posibles modificaciones que pudieran realizarse sobre la normativa vigente;

**Que** establecido ello, se considera pertinente continuar con el trámite de excepción a la normativa a fin de poder adecuarla a las necesidades y la realidad de nuestra ciudad;

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE AYACUCHO, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA LEY ORGANICA DE LAS MUNICIPALIDADES, SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA Nº 6029/25**

**ARTÍCULO 1º:-** Autorízase por vía de excepción al Sr. Alberto Príncipi, DNI 93.504.034, el desarrollo del proyecto de edificio de usos mixtos, comercial y vivienda unifamiliar, ubicado en la parcela de nomenclatura catastral Circunscripción I – Sección A – Manzana 43 – Parcela 16 A – Partida 26083 en el ÁREA HISTÓRICO ADMINISTRATIVO – U/AHA, con los siguientes Indicadores Urbanísticos:

| F.O.S.= 0.6F.O.T. = 4,2DENSIDAD = 1100 Hab./HAPARCELA MÍNIMA = 25/750ALTURA MÁXIMA = 25m |
| --- |

**ARTÍCULO 2º:-** La excepción autorizada en el Artículo 1º, estará supeditada al cumplimiento de los demás aspectos urbanísticos y edilicios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POU) y sus modificatorias.-

**ARTÍCULO 3º:-** Otórgase un plazo máximo de ciento veinte (120) días a partir de la promulgación de la presente ordenanza, para dar inicio al expediente administrativo y cumplimiento a la presentación de la documentación de obra de referencia, ante los organismos técnicos municipales competentes.

**ARTÍCULO 4º:-** La excepción otorgada por la presente ordenanza no podrá utilizarse como fundamento ni como antecedente de resolución favorable, a los efectos de nuevas solicitudes luego de vencido el plazo si no se encontraren los requisitos cumplidos. Ello se aplicará aún si la nueva solicitud es de idéntico tenor y la iniciare el propietario, sucesores, cesionarios o cualquier persona que a título gratuito u oneroso pudiere resultar titular de dominio, como sus eventuales representantes y/o apoderados, quienes deberán requerir de su consideración particularizada en cada caso.

**ARTÍCULO 5º:-** De forma.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.-

Registrada como 6029ord

Asunto Nº 197/24