

SAN MARTIN, 21 de diciembre de 2017

Señor Intendente Municipal
del Partido de Tres de Febrero
Lic. Diego Valenzuela

PRESENTE

Ref. Ordenanza N° 3265/17

En nuestro carácter de Presidente y Secretario respectivamente del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito IV, con sede en la calle Liniers 1906, San Martín, tenemos el agrado de dirigirnos al Señor Intendente Municipal, con el objeto de solicitarle no aplicar la Ordenanza N° 3265/17 del 13 de noviembre de 2017, a mérito de las consideraciones que pasamos a expresar.

I. LEGITIMACION.

Hacemos constar que efectuamos esta presentación conforme las facultades que nos confieren los arts 25 y 26 (incisos 11 y 12) de la Ley 10.405, en representación de los Arquitectos Matriculados en nuestro Colegio y con sustento en lo resuelto por la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (causa B-64.474; "Colegio de Abogados de la Prov. de Buenos Aires c/ Provincia de Buenos Aires s/ Amparo; del 19/3/03).-

II. LA NORMATIVA CUESTIONADA.

La Ordenanza N° 3265/17 del 13 de noviembre de 2017 ha dispuesto que "El Departamento Ejecutivo podrá establecer para *obras particulares una **altura menor a la máxima permitida, en cada una de las zonificaciones establecidas en el Código de Planeamiento Urbano...*** "(el resaltado y subrayado nos pertenece)

Mediante el dictado de la norma transcrita, el H. Concejo Deliberante ha "modificado" una norma que requiere de la conformidad de órganos provinciales. O sea: establece una modificación del CPU sin el aval de estos organismos provinciales.

La normativa indicada resulta absolutamente inaplicable por haber sido dictada por un Órgano - el H. Concejo Deliberante - que carece de competencia para

modificar por sí y sin el aval provincial, la normativa del Código de Ordenamiento Urbano.

III. LA VIOLACION DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Se encuentra debidamente reglado, dentro de la normativa provincial, el procedimiento que debe seguirse para la modificación del Código de Planeamiento Urbano de las Municipalidades locales.

Sin perjuicio de la competencia a nivel local, los arts. 21, 73 y 83 de la Ley 8912/77 (tal como lo señala el propio Decreto 359/2014) **establecen la intervención obligatoria de distintos órganos provinciales**. Así textualmente establecen:

"ARTICULO 21: Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio.

*"ARTÍCULO 73: Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el **Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales**".*

*"ARTÍCULO 83.- (Decreto-Ley 10128/83) Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas **fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo**, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:..."*

A la luz de la legislación Provincial analizada queda claro que el Ejecutivo y el Deliberativo Municipal necesitan del consenso provincial para poder modificar las normas dictadas con conforme provincial establecido en el art. 73 de la ley 8912/77.

Siendo que, por la directa aplicación de la normativa arriba citada cualquier modificación al Código de Ordenamiento Urbano, y la Ordenanza en cuestión lo es, requiere la intervención compleja de otros órganos, resulta que **"Toda resolución,**

decreto u ordenanza que no siga con tal procedimiento es insanablemente nula (art. 240 LOM)

IV. LOS INTERESES COMUNITARIOS Y PROFESIONALES AFECTADOS.

La Ordenanza cuestionada en la presente ha determinado que, en la práctica, se haga impredecible planificar un proyecto de obra nueva en el área geográfica comprendida.

Ello es así, toda vez que la Ordenanza en cuestión, faculta - sin límite alguno - a establecer una "**altura menor**" a la fijada en el CPU, sin ni siquiera fijar parámetros objetivos que permitan "presagiar" cual será, en definitiva, la que autorizará el Departamento Ejecutivo.

Con la norma sancionada, al momento de adquirir un terreno para construir un edificio de viviendas, resultará imposible informar a nuestros clientes el costo del terreno en relación con el metro cuadrado de construcción; ello pues, conforme la norma que se cuestiona, es facultativo del Señor Intendente determinar la altura permitida; lo que recién será conocido al momento de aprobarse el proyecto.

La Ordenanza en cuestión genera **inseguridad**, toda vez que "a priori" se ignora cuál será en definitiva los metros de altura de la construcción que se autorizarán. Como consecuencia de dicha **inseguridad**, se generará una disminución de emprendimientos urbanísticos en las áreas afectadas y una sensible disminución en la construcción de nuevas obras, **implicando ello, la desocupación de profesionales arquitectos, ingenieros, Escribanos, Agrimensores, etc., una rebaja del valor venal de los inmuebles, la pérdida de empleos de obreros de la construcción - y sus industrias conexas, disminución de las ventas de los corralones de materiales zonales, menores ingresos al municipio, a la Provincia, al ANSES, a los colegios profesionales, etc.**

En este orden de ideas, no pueden dejar de mencionarse los graves perjuicios materiales que se han originado a todos aquellos emprendedores que, con la legislación vigente que los autorizaba, adquirieron terrenos con destino a la construcción de edificios de viviendas, permitidos por la misma y que a raíz de la sorpresiva, inconsulta e ilegal Ordenanza N° 3265/17 del 13 de noviembre de 2017, se ven impedido de llevar adelante sus proyectos. No es lo mismo poder construir hasta 23 metros de altura (planta baja libre y 8 pisos), que hasta.....???, que es en definitiva lo que plantea la cuestionada Ordenanza.

Como se observa, los perjuicios que origina son tangibles y afectan a toda la comunidad en general, pues causan todos los perjuicios ante citados.

V. LA INAPLICABILIDAD DE LA ORDENANZA N° 3265/17.

A los efectos de abordar el análisis de este capítulo resulta menester tener presente que el art. 240 de la Ley Orgánica de Municipalidades, textualmente establece que **"Los actos jurídicos del Intendente, concejales y empleados de las municipalidades que no estén constituidos según la competencia, forma y contenidos determinados en la presente ley en las de aplicación complementarias, serán nulos"**.

En el caso en análisis, ha quedado claramente demostrado que en la sanción de la Ordenanza no ha sido convalidada por los órganos provinciales competentes.

Habida cuenta de ello y de lo preceptuado por el mentado art. 240 de la LOM, corresponde y así lo solicitamos, que se decrete la nulidad Y/O inaplicabilidad de la Ordenanza **y se aplique, en todas sus disposiciones** el Código de Ordenamiento Urbano debidamente aprobado.

V. CONCLUSIONES:

- 1) La ordenanza N° 3265/17 ha sido dictada sin haberse convalidado conforme las disposiciones contenidas en los arts. 21, 73 y 83 de la Ley 8912/77.-
- 2) **No se ha cumplido con los objetivos perseguidos por la Ley 8912/77 (art. 2º) al no darse participación a la ciudadanía, a los ONG, y a las entidades representativas de los profesionales (Entes Públicos No Estatales).**
- 3) Con el dictado de la referida Ordenanza se está afectando la economía del distrito, se producirá una desocupación de obreros de la construcción y otras industrias satélites, se perjudica el trabajo de profesionales de la construcción y vinculados (arquitectos, ingenieros, escribanos, agrimensores), se provocará un menor ingreso de tasas municipales, impuestos nacionales y municipales, aportes previsionales, se disminuirá el valor venal de los inmuebles, etc.
- 4) Por todas esas circunstancias, surge palmaria la inaplicabilidad de la Ordenanza que se cuestiona (art. 240 LOM).

VI. PETITORIO

Por todo lo expuesto del Señor Intendente Municipal solicitamos:

- a) Se nos tenga por presentados en el carácter invocado y por constituido el domicilio en el indicado en el exordio.
- b) Se decrete la inaplicabilidad de la Ordenanza N° 3265/17 y la nulidad de las disposiciones que se apliquen como consecuencia de la aplicación de la misma.
- c) Se aplique el Código de Planeamiento Urbano oportunamente sancionado.

Sin otro particular, saludan al Sr. Intendente con la consideración más distinguida.-

Arq. Gabriel Del Negro
Secretario
CAPBA Distrito IV

Arq. Juan Carlos Grabone
Presidente
CAPBA Distrito IV