

[1]

Corresponde al Expediente N°4117.08554.M.2015.0

N°4117.36750.2018.0

N°4117.39799.2023.0

- 9 AGO 2023

**CASEROS,**

**VISTO** los expedientes N°4117.08554.M.2015.0, N°4117.36750.2018.0 y N°4117.39799.2023.0, la Ordenanza N° 2695, la Ordenanza N° 1788, el Decreto N°02/2022 y modificatorios, y;

**CONSIDERANDO**

Que en fecha 12 de noviembre de 2015 se generó el expediente de obra N° 4117.8554.M.2015 con el objeto de aprobar un plano de obra nueva para vivienda unifamiliar a construir en la calle San Jorge 2920 (Circunscripción IV, Sección N, Manzana 87, Parcela 26), presentado por el Arq. Luciano Domingo Mendola, matrícula N° 22368 CAPBA., en carácter de profesional a cargo del proyecto, dirección y construcción.

Que en fecha 12 de diciembre de 2019 los inspectores de la Dirección de Fiscalización y Control de Obras Particulares realizaron una inspección en la obra (OT 22825) constatando que se habían realizado ampliaciones y modificaciones antirreglamentarias (invasión de retiro de frente, ampliación de balcones en ancho y largo, división de monoambientes 1,3,4,5,6, unificación 2 departamentos contrafrente en 2° piso, reducción de aire y luz generando cocinas en departamentos.

Que en virtud de la falta verificada se labró el Acta de Infracción N° 7489 por haber iniciado la obra sin plano aprobado. Posterior a esto, con fecha 20 de octubre de 2021, los inspectores volvieron a infraccionar conforme acta A 21 N° 1080, por no haber cumplido con la actualización de los planos municipales.

El 30 de abril de 2022 los inspectores lo vuelven a infraccionar A 21 N° 1621 por encontrarse realizando mezcla de materiales en vía pública obstaculizando el tráfico.

[2]

Corresponde al Expediente N°4117.08554.M.2015.0

N°4117.36750.2018.0

N°4117.39799.2023.0

Que con fecha 22 de febrero de 2023 los inspectores constatan que la obra fue construida por fuera de plano aprobado 4117-8554-M-2015 con resolución N° 111/15 de fecha 3/12/2015. Estado de obra: obra finalizada, con ampliación sobre patio interno, superando altura máxima aprobada. Se observa avance en el frente y contrafrente invadiendo terreno libre, cambio de destino de locales con ventilación antirreglamentaria.

Que por lo descripto anteriormente la conducta desplegada por el Arq. Luciano Domingo Mendola, quien asume la responsabilidad frente a la comunidad, omitió sus deberes asumido como director de la obra, construyendo una obra antirreglamentaria.

Que mediante la Ordenanza N° 2695 se aprobó el Código de Edificación dentro del Distrito.

Que el inciso a) del art. 2.1.1.1 del mencionado plexo normativo establece que deberá solicitarse permiso de obra previo para "Construir edificios y estructuras; ampliar, reformar, modificar o refaccionar lo existente, construir cercas sobre la vía pública y en los ejes divisorios de predios, excavar, rellenar y desmontar terrenos, demoler".

Que el artículo 2.6.2 indica las clases de Penalidades, incluyendo entre ellas el apercibimiento, la suspensión en el uso de la firma y la inhabilitación en el uso de la firma a los profesionales matriculados.

Que el inciso h) del artículo 2.6.3.3 establece que por ejecutar estructuras resistentes sin permiso o antirreglamentarias, deberá suspenderse el uso de la firma de 1 año a 4 años.

Que la sanción que se pretende imponer está contemplada en el artículo 2.6.1 del mencionado código que reza: "*Las Penalidades que trata este capítulo se refieren exclusivamente a las infracciones cometidas en la aplicación de este código y no tienen relación con otros de carácter municipal o provincial. Las 'Penalidades' se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta, teniendo en cuenta los antecedentes del infractor. La imposición de estas*

[3]

Corresponde al Expediente N°4117.08554.M.2015.0

N°4117.36750.2018.0

N°4117.39799.2023.0

*'Penalidades' no exime a los contraventores del cumplimiento de las reglamentaciones vigentes ni de la corrección de las irregularidades que las originaron".*

Que, respecto a la responsabilidad, el Código de Edificación establece en su artículo 2.7.9: "*RESPONSABILIDAD E INCUMBENCIA DE PROFESIONALES Y EMPRESAS: Las responsabilidades e incumbencias de Profesionales y Empresas a los efectos de las prescripciones de este Código de la Edificación, sin perjuicio de las que establezcan otras disposiciones legales, son las siguientes: a) PARA EL DIRECTOR TÉCNICO: El Director Técnico es responsable del cumplimiento de las reglamentaciones en vigor hasta la obtención del 'Certificado de trabajo terminado' o del 'Certificado de inspección final'. Además, mediante la documentación exigida presentada para solicitar cualquier clase de permiso, garantiza a la comunidad, en mérito a su aptitud las condiciones técnicas de seguridad, funcionamiento y de estética del trabajo confiado a su idoneidad y, a su comitente, la bondad de los mismos en todos sus aspectos".*

Que el personal de inspectores de esta municipalidad, que aportó vistas fotográficas de lo controlado, verificó que se concluyó la obra sin haber obtenido el debido permiso municipal y no se respetaron las normas reglamentarias al invadir el retiro obligatorio y fijar cubierta de chapa.

Que en relación al quantum de la penalidad, el artículo 2.6.2 del Código de Edificación prescribe: "*Las reparticiones competentes sólo podrán apercibir, inhabilitar o suspender a los Profesionales matriculados, por el lapso mínimo establecido por este código. Los otros plazos deben ser aplicados por decreto de la Intendencia Municipal".*

Que la Dirección General de Planeamiento Urbano se encuentra limitada a aplicar el monto máximo de la escala establecida para las conductas reprimidas: cuatro (4) años teniendo en cuenta la reiteración de las violaciones.

[4]

Corresponde al Expediente N°4117.08554.M.2015.0

N°4117.36750.2018.0

N°4117.39799.2023.0

Que el artículo 2.6.3.3 in fine establece: "*La suspensión de la firma significará al Profesional y a la Empresa, la imposibilidad del ejercicio de la profesión en la Municipalidad de Tres de Febrero, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, deberá continuar el trámite de los expedientes indicados y de los trabajos con permiso concedido antes de la aplicación de la penalidad*", en virtud de lo cual el suspendido podrá regularizar el plano de la obra bajo análisis así como podrá continuar toda obra que tenga permiso concedido antes de la notificación de la sanción.

Que ha tomado debida intervención la Subsecretaría Legal, Técnica y Administrativa de la Secretaría General de la Municipalidad de Tres de Febrero;

Por ello;

## **EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO**

### **RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.** SUSPENDER en el uso de la firma al Arquitecto Luciano Domingo Mendola, Matricula N° 22368 CAPBA, por el plazo de cuatro (4) años, conforme lo establecido en el artículo 2.6.3.3 inciso h) del Código de Edificación del Partido de Tres de Febrero – Ordenanza Municipal N° 2695 –, por la construcción sin permiso y antirreglamentaria de la obra de la calle San Jorge N°2920 – Circ. IV, Sección N, Manz. 87, Parcela 26-.

**ARTÍCULO 2°.** Registrar, comunicar, publicar en el Boletín Oficial de la Municipalidad de Tres de Febrero. NOTIFICAR al profesional con copia íntegra del presente acto administrativo, haciéndole saber que posee los Recursos

[5]

Corresponde al Expediente N°4117.08554.M.2015.0

N°4117.36750.2018.0

N°4117.39799.2023.0

establecidos en la Ordenanza General N° 267, y al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Cumplido, archivar.

RESOLUCION N°

109/23

  
**Lic. Guillermo Sema**  
Dir. General de Planeamiento Urbano  
Secretaría de Desarrollo Territorial y Movilidad  
Municipalidad Tres de Febrero

  
**LORENA CAMPANARI**  
SUBSECRETARIA LEGAL  
TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA  
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO