

# RESOLUCION Nº 22161

## **VISTO:**

El expediente CO-0062-01210093-9 (N) y;

## **CONSIDERANDO:**

Que, la situación planteada implica una excepción a la Ordenanza Nº 11.748 que, si bien resulta admisible desde el punto de vista urbanístico ya que se ha observado el caso particular entendiendo que la situación de marras no conlleva impacto de consideración (foja 19), sólo sería viable mediante la autorización del Honorable Concejo Municipal, dado que se trata de un hecho generador de mayor valor susceptible de ser encuadrado por la Sexta Parte del citado cuerpo normativo, mediante la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico.

Que, en las actuaciones administrativas CO-0062-01210093-9, se solicitan excepciones para la obtención del Certificado Final de Obra del inmueble ubicado en Gral. C. Alvear Nº 4.167, Padrón Nº 21069, Distrito R2a, propiedad de la Señora Silvina Gabriela Cipriani - D.N.I. Nº 24876586 y que tales excepciones resultan en un mayor aprovechamiento del indicador urbanístico Factor de Ocupación del Suelo – F.O.S. correspondientes a la Ordenanza Nº 11.748 de la parcela en cuestión.

Los estudios realizados por las áreas técnicas determinaron, para este caso, que la superficie exigible para el cumplimiento del F.O.S. tiene un excedente de 25,07m<sup>2</sup> (foja 14), y si bien el excedente citado no conlleva un impacto negativo, se debe evaluar el cálculo de mayor valor adquirido.

Que, en virtud de las circunstancias mencionadas, la Secretaría de Desarrollo Urbano, estimó conveniente encuadrar la situación en análisis en lo establecido por los artículos 99º a 103º de la Ordenanza Nº 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano, aconsejando la celebración de un Convenio Urbanístico, lo que fue aceptado por la solicitante (foja 39) cuyo objeto será la provisión de materiales para la realización de obras de remodelación de la Estación Las Lomas y entorno.

Que, existen otras situaciones antirreglamentarias, como ser:



# RESOLUCION Nº 22161

• No se cumple con el artículo 3.3.5 - Línea de Fondo, de la Ordenanza Nº 7.279 – Reglamento de Edificaciones, debido a que el salón construido traspasa dicha línea en todo el ancho del terreno con una altura promedio de 3.30 metros siendo que le corresponde una Línea de Fondo ubicada a 7.23 metros del eje medianero Oeste.

• No se cumple con Factor de Impermeabilización del Suelo – F.I.S. de la Ordenanza Nº 11.748, debido que la parcela se encuentra totalmente impermeabilizada, situación que puede ser subsanada mediante la incorporación de retardadores pluviales según lo admite la Ordenanza Nº 11.959.

Por ello;

## **EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE**

### **RESOLUCION**

**Art. 1º:** Apruébase el proyecto de Convenio Urbanístico que, como Anexo, forma parte de la presente y autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a proceder a su suscripción con la Sra. Silvia Gabriela Cipriani - D.N.I. Nº 24.876.586 en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en calle Gral. C. Alvear Nº 4.167, Padrón Nº 21069, Distrito R2a.-

**Art. 2º:** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar por vía de excepción el Certificado Final de Obra al inmueble ubicado en Gral. C. Alvear Nº 4.167, Padrón Nº 21069, Distrito R2a, Nomenclatura Catastral Nº Sección 04 – Manzana 4120 – Parcela 086, propiedad de la Sra. Silvia Gabriela Cipriani - D.N.I. Nº 24.876.586.

**Art. 3º:** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar por parte de la Sra. Silvia Gabriela Cipriani la contraprestación correspondiente conforme a las especificaciones de la cláusula segunda del proyecto del Convenio Urbanístico que se aprueba en el Art. 1º y forma parte de la presente.

**Art. 4º:** Exímase a la Sra. Silvia Gabriela Cipriani del cumplimiento del Art. 71º de la Ordenanza Nº 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano, en lo que



# RESOLUCION N° 22161

refiere al indicador Factor de Ocupación del Suelo - F.O.S.

**Art. 5º:** Exímase del cumplimiento del Art. 3.3.5 - Línea de Fondo, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones, a la propiedad citada en el Art. 1º.

**Art. 6º:** Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, deberá subsanarse lo que respecta al indicador urbanístico Factor de Impermeabilización del Suelo – F.I.S. de la Ordenanza N° 11.748, mediante la incorporación de un retardador hídrico según lo dispuesto en la Ordenanza N° 11.959.

**Art. 7º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

**SALA DE SESIONES, 23 de diciembre de 2020.-**

**Presidente: Lic. Leandro Carlos González**  
**Secretario Legislativo: Abog. Matías Müller**



# RESOLUCION Nº 22161

## ANEXO

### PROYECTO DE CONVENIO URBANÍSTICO

#### ORDENANZA Nº 11.748

#### COMPARECEN

Entre la **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**, con domicilio en calle Salta Nº 2.951 de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, Provincia de Santa Fe, representada en este acto por su Intendente, Lic. Raúl Emilio JATÓN, con la asistencia de los Secretarios de Gobierno, C.P.N. Nicolás Daniel AIMAR, y de Desarrollo Urbano, Arq. Javier Alejandro MENDIONDO, por una parte, en adelante la "MUNICIPALIDAD", y por la otra, la Sra. **Silvina Gabriela CIPRIANI**, D.N.I. Nº 24.876.586, con domicilio en calle Luciano Torrent Nº 2.839 de la Ciudad de Santa Fe, en su carácter de propietaria del inmueble sito en calle Gral. C. Alvear Nº 4.167, de la misma Ciudad, en adelante, la "PROPIETARIA".

#### EXPONEN

Que mediante Ordenanza Nº 11.748, el Honorable Concejo Municipal sancionó el Reglamento de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

Que el Capítulo Único de la Sexta Parte de dicha norma incorporó el concepto de Convenios Urbanísticos, como mecanismo para aplicar la recuperación del mayor valor que se contemplan en los casos previstos en el Art. 100º de la citada normativa.

Que por medio del Decreto D.M.M. Nº 01899/11, y su modificatorio Decreto D.M.M. Nº 01602/12, se reglamentó dicho capítulo, determinándose entre otros aspectos, la forma del cálculo de mayor valor que adquiere el inmueble al cual se le otorga una excepción.

Que en las actuaciones administrativas CO-0062-01210093-9 (N), se solicitan excepciones para el otorgamiento del Certificado Final de Obra a las instalaciones del inmueble sito en calle Gral. C. Alvear Nº 4.167, de esta Ciudad de Santa Fe.

Que, las excepciones expuestas, resultan ser modificaciones al indicador Factor de Ocupación de Suelo – F.O.S., requerido por el Reglamento de Ordenamiento Urbano –



## RESOLUCION Nº 22161

Ordenanza Nº 11.748, para el Distrito R2a, en donde la superficie en exceso es de 25,07 m<sup>2</sup>.

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Santa Fe ha confeccionado informe técnico en el que se considera viable acceder a lo peticionado por la "PROPIETARIA".

Que el otorgamiento del Certificado Final de Obra conlleva excepciones al Reglamento de Ordenamiento Urbano que implicarán un mayor aprovechamiento del predio en cuestión, por lo cual se estima conveniente la suscripción del presente Convenio Urbanístico, sujetándolo a las siguientes:

### CLAUSULAS

**PRIMERA:** Las partes convienen en celebrar el presente Convenio Urbanístico, en un todo de acuerdo con la Ordenanza Nº 11.748, Decreto D.M.M. Nº 01899/11 y modificatorios.

**SEGUNDA:** En virtud del presente Convenio la "PROPIETARIA" se compromete a la provisión de Once (11) unidades de Caño Estructural Cuadrado 80 x 80 x 2 mm x 6 m y Once (11) unidades de Rollo para Cerco Galvanizado 50 x 150 – 2 x 12 m espesor 3 mm, de conformidad con la contraprestación propuesta por la Subdirección Ejecutiva de Arquitectura y Espacios Urbanos, y en un todo de acuerdo con el destino requerido por la Secretaría de Integración y Economía Social de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, "Obra de Remodelación Estación Las Lomas".

El aporte comprometido por la "PROPIETARIA" se corresponde con el cálculo del mayor valor que obtendrá su inmueble, según lo establecido por el Art. 2º del Decreto D.M.M. Nº 01899/11 y modificatorio.

**TERCERA:** La entrega de los materiales indicados en la cláusula segunda deberá realizarse dentro de los treinta (30) días de la firma del presente convenio. La mora se producirá de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos.

**CUARTA:** En el momento de la entrega de la contraprestación requerida, se labrará el Acta de Recepción, la cual determinará que la "PROPIETARIA" en cumplimiento con el



## RESOLUCION Nº 22161

objeto del presente Convenio, habilitando la emisión del Certificado Final de Obra por parte de la "MUNICIPALIDAD".

**QUINTA:** El incumplimiento de alguna de las obligaciones a cargo de la "PROPIETARIA" en el presente Convenio, dará derecho a la "MUNICIPALIDAD" a rescindir unilateralmente el mismo, provocando que no se entregue el Certificado final de Obra requerido. Asimismo, la "MUNICIPALIDAD" podrá ejecutar por la vía de apremio el importe correspondiente a la cuantificación que obtuviera el inmueble, según lo establecido por los Art. 2° del Decreto D.M.M. N° 01899/11 y modificatorio.

**SEXTA:** Las partes acuerdan que comunicarán en forma inmediata a los domicilios denunciados en el encabezado del presente convenio, cualquier hecho, circunstancia o situación que altere el sentido de los compromisos asumidos, expresados en las cláusulas precedentes.

**SEPTIMA:** El presente convenio deberá rubricarse en un plazo que no exceda los treinta (30) días desde la promulgación de la Ordenanza del Honorable Concejo Municipal que lo apruebe.

**OCTAVA:** Para toda acción judicial a que diera lugar este convenio, las partes dejan acordada la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Santa Fe, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción, inclusive el Federal.

**NOVENA:** "Cuando la Municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro del plazo de seis (6) meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad, de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del Municipio, y deberá ser transcripta en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares" (artículo 18° - Ley N° 2.756).

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman dos (2) ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, al \_\_\_\_\_ día del mes de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_.

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA CIUDAD DE SANTA FE



# RESOLUCION Nº **22161**

Silvina Gabriela CIPRIANI  
D.N.I. Nº 24.876.586  
Propietaria

Lic. Raúl Emilio Jatón  
Intendente

C.P.N. Nicolás Daniel Aimar  
Secretario de Gobierno

Arq. Javier Alejandro Mendiando  
Secretario de Desarrollo Urbano