



RESOLUCION N° 22162

VISTO:

El expediente CO-0062-01509167-1 (PPC) y;

CONSIDERANDO:

Que, la situación planteada implica una excepción a la Ordenanza N° 11.748 que, si bien resulta admisible desde el punto de vista urbanístico ya que se ha observado el caso particular entendiendo que la superficie ocupada del suelo reviste implicancias de relevancia menor en el entorno (foja 40) y que la situación de marras no conlleva impacto de consideración, 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-0062-01509167-1, se solicitan excepciones para la obtención del Certificado Final de Obra del inmueble ubicado en Avenida Aristóbulo del Valle N° 6.620, Padrón N° 0032859, Distrito C2c, propiedad del Sr. Sergio David Zottico - D.N.I N° 16.077.004 y que tales excepciones resultan en un mayor aprovechamiento del indicador urbanístico Factor de Ocupación del Suelo – F.O.S. correspondientes a la Ordenanza N° 11.748 de la parcela en cuestión.

Que, los estudios realizados por las áreas técnicas determinaron, para este caso, que la superficie exigible para el cumplimiento del indicador F.O.S. tiene un excedente de 43,87m² (foja 39), y si bien los excedentes citados no conllevan 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 99° a 103° de la Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano, aconsejando la celebración de un Convenio Urbanístico, lo que fue aceptado por el solicitante (foja 51) cuyo objeto será destinado a la provisión de los materiales para la realización de obras de



RESOLUCION N° 22162

remodelación de la Estación Las Lomas.

Que, existen otras situaciones antirreglamentarias, como ser:

- No cumple con el artículo 3.3.10 - Salientes permitidas y no permitidas sobresalir fuera de la Línea Municipal, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones, por lo que se sugiere solicitar impedir el desagüe pluvial directamente a la vía pública, debiéndose canalizar por debajo de la vereda.

- No cumple con el artículo 3.5.5 - Locales que además de ser iluminados y ventilados por los medios 1, 2, 3 o 4 deben ventilar por el medio 6, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones, por lo que se sugiere dar cumplimiento a la ventilación del local de planta alta por medio de ventilación mecánica o por conducto proporcional al área de dicho local.

- No cumple con el artículo 3.5.1 - Iluminación y ventilación de locales habitables, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones, debido a que no cuenta la oficina de la planta baja con el área suficiente de sus aberturas y careciendo totalmente de ellas la oficina ubicada en planta alta.

- No cumple con el artículo 3.6.6 - Escaleras y rampas principales de salida, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones, en cuanto la escalera interna no cuenta con los pasamanos correspondientes ni con dispositivos tipo baranda.

- No se cumple con el Factor de Impermeabilización del Suelo – F.I.S., de la Ordenanza N° 11.748, debido que la parcela no cuenta con la superficie mínima de suelo absorbente para cumplimentar con el índice F.I.S., situación que puede ser subsanada mediante la incorporación de retardadores pluviales según lo dispuesto en la Ordenanza N° 11.959.

Por ello;

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE

RESOLUCION

Art. 1º: Apruébase el proyecto de Convenio Urbanístico que, como Anexo, forma



RESOLUCION N° 22162

parte de la presente y autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a proceder a su suscripción con el Sr. Sergio David Zottico - D.N.I. N° 16.077.004 en su carácter de propietario del inmueble ubicado en Avenida Aristóbulo del Valle N° 6.620, Padrón N° 0032859, Distrito C2c.

Art. 2º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar por vía de excepción el Certificado Final de Obra al inmueble ubicado Avenida Aristóbulo del Valle N° 6.620, Padrón N° 0032859, Distrito C2c, Nomenclatura Catastral N° Sección 04a – Manzana 6624 – Parcela 186, propiedad del Sr. Sergio David Zottico - D.N.I. N° 16.077.004.

Art. 3º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar por parte del Sr. Sergio David Zottico, 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 al Señor Sergio David Zottico del cumplimiento del artículo 3.3.5 - Línea de Fondo, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones.

Art. 5º: Exímase al Señor Sergio David Zottico del cumplimiento del artículo 83º de la Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano, en lo que refiere al indicador Factor de Ocupación del Suelo – F.O.S., en la propiedad citada en el Art. 1º.

Art. 6º: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, deberá subsanarse lo que respecta al artículo 3.3.10 - Salientes permitidas y no permitidas sobresalir fuera de la Línea Municipal, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones.

Art. 7º: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, deberá subsanarse lo que respecta al artículo 3.5.5 - Locales que además de ser iluminados y ventilados por los medios 1, 2, 3 o 4 deben ventilar por el medio 6 de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones.

Art. 8º: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, deberá subsanarse lo



RESOLUCION N° 22162

que respecta al artículo 3.5.1 - Iluminación y ventilación de locales habitables, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones.

Art. 9º: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, deberá subsanarse lo que respecta al artículo 3.6.6 - Escaleras y rampas principales de salida, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones.

Art. 10º: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, se deberá verificar el cumplimiento del Factor de Impermeabilización del Suelo – F.I.S. de la Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano, establecido para la parcela, mediante la incorporación de un retardador pluvial, según los parámetros establecidos por la Ordenanza N° 11.959.

Art. 11º: 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 22162

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, el Sr. **Sergio David ZOTTICO**, D.N.I. Nº 16.077.004, en su carácter de propietario del inmueble sito en Avda. Aristóbulo del Valle Nº 6.620, de la misma Ciudad, en adelante, el "PROPIETARIO".

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 contempla 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-0062-01509167-1 (PPC), se solicitan excepciones para el otorgamiento del Certificado Final de Obra a las instalaciones del inmueble sito en Avda. Aristóbulo del Valle Nº 6.620, de esta Ciudad de Santa Fe.

Que, las excepciones expuestas, resultan ser modificaciones al indicador Factor de Ocupación Total - F.O.T., requerido por el Reglamento de Ordenamiento Urbano – Ordenanza Nº 11.748, para el Distrito C2c, en donde la superficie en exceso es de 43,87 m².



RESOLUCION Nº 22162

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 el “PROPIETARIO”.

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 el “PROPIETARIO” se compromete a la provisión de veintinueve (29) Columnas IPN / Doble T / 100 x 50 x 4,5 mm x 12 m – Peso 105,4 Kg/ud, 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 el “PROPIETARIO” 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 el “PROPIETARIO” en cumplimiento con el 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 del “PROPIETARIO” en el presente Convenio, dará derecho a la “MUNICIPALIDAD” a rescindir unilateralmente el



RESOLUCION Nº 22162

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 el 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° 2756).

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 **22162**

Sr. Sergio David Zóttico
D.N.I. Nº 16.077.004
Propietario

Lic. Raúl Emilio Jatón
Intendente

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

Arq. Javier Alejandro Mendiando
Secretario de Desarrollo Urbano