

RESOLUCION N° 22163

VISTO:

El expediente CO-0062-01539027-1 (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 presencia de un piso adicional no implica considerables diferencias en cuanto al impacto urbano, ni afecta a terceros, de acuerdo a lo expuesto por la Dirección de Urbanismo en el Expte. N° DE-0448-01456859-6 (foja 16), 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-0062-01539027-1, se solicitan excepciones para la obtención del Certificado Final de Obra del inmueble ubicado en Bulevar Gálvez N° 1.033/35, Padrón N° 141368, Distrito C2a - Centralidad en entornos particulares, propiedad del Sr. Ramiro Agustín Torres - D.N.I. N° 26.072.885 y que tales excepciones resultan en un mayor aprovechamiento del indicador urbanístico Factor de Ocupación Total – F.O.T. correspondientes a la Ordenanza N° 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 indicador F.O.T. tiene un excedente de 115,34 m² (foja 43), 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 29) cuyo objeto será destinado a equipar de



RESOLUCION N° 22163

una variedad de juegos infantiles a la Plaza Dr. Raúl Alfonsín.

Que, existen otras situaciones antirreglamentarias, como ser:

- No cumple con el Art. 3.3.2 inc. d) - Línea de Ochava, Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones, debido que en la ochava se encuentra una columna -soporte estructural, que fue construida posteriormente a la losa que sostiene, observación que deberá subsanarse buscando un método estructural alternativo, previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra (foja 19).

- No cumple con el Art. 4.11.4 - Desagües de techos, azoteas y terrazas, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones, la terraza de planta alta posee desagotes que caen directamente hacia la vía pública, tratándose de una situación saneable, se sugiere realizar las obras necesarias para dar cumplimiento al artículo.

- No se cumple con el Factor de Impermeabilización del Suelo – F.I.S., de la Ordenanza N° 11.748, debido que la parcela se encuentra totalmente impermeabilizada, situación que puede ser subsanada mediante la incorporación de dispositivos hidráulicos según lo admite el Art. 2° de la Ordenanza N° 11.959.

Por ello;

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE

RESOLUCION

Art. 1°: 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 el Sr. Ramiro Agustín Torres - D.N.I. N° 26.072.885 en su carácter de propietario del inmueble ubicado en Bulevar Gálvez N° 1.033/35, Padrón N° 141368, Distrito C2a.

Art. 2°: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar por vía de excepción el Certificado Final de Obra al inmueble ubicado en Bulevar Gálvez N° 1.033/35, Padrón N° 141368, Distrito C2a, propiedad del Sr. Ramiro Agustín Torres - D.N.I. N° 26.072.885.



RESOLUCION N° 22163

Art. 3º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar por parte del Sr. Ramiro Agustín Torres, 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 Sr. Ramiro Agustín Torres del cumplimiento del Art. 81º de la Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano, en lo que refiere al indicador Factor de Ocupación Total – F.O.T. en la propiedad citada en el Art. 1º.

Art. 5º: 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 22163

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. **Ramiro Agustín TORRES**, DNI Nº 26.072.885, con domicilio en calle Ricardo Aldao Nº 980 de la Ciudad de Santa Fe, en su carácter de apoderado según Escritura Nº 93, de la Firma NEO Inversiones Inmobiliarias S.R.L., propietaria del inmueble sito en Bulevar Gálvez Nº 1.033/35, 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-0062-01539027-1 (N), se solicitan excepciones para el otorgamiento del Certificado Final de Obra a las instalaciones del inmueble sito en Bulevar Gálvez Nº 1.033/35, 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 –



RESOLUCION Nº 22163

Ordenanza Nº 11.748, para el Distrito C2a, en donde la superficie en exceso es de 115,24 m².

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 Doscientos Ochenta y Cinco metros cuadrados (285 m²) de Cubierta tipo Paneles MegaSystem con núcleo de Poliuretano – PUR, Densidad 40 kg/m³ – Espesor 6 cm – Chapa estándar pre-pintada blanco, 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 22163

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 el Art. 2º del Decreto D.M.M. Nº 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 18º - Ley Nº 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 22163

Sr. Ramiro Agustín TORRES
D.N.I. Nº 26.072.885
Apoderado
NEO Inversiones Inmobiliarias S.R.L.

Lic. Raúl Emilio Jatón
Intendente

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

Arq. Javier Alejandro Mendiando
Secretario de Desarrollo Urbano