RESOLUCION Nº 14660

VISTO:

El expediente DE-0448-00725090-5 (VS) adjuntos DE-0448-00746201-3 (N) – DE-0448-00693108-3 (VS) –DE-0448-00830042-8 (VS) – DE-0448-00833985-5 (N) - DE-0448-00902879-6 (VS) y;

CONSIDERANDO:

Que, existen informes favorables de las reparticiones intervinientes a fojas 57; 77; 81; 88; 89; 92; 93; 173; 174; 175; 187; 188; 194 y 199.

Por ello;

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE

R E S O L U C I O N

Art. 1º: Otórgase por vía de excepción la autorización para la construcción de un complejo de viviendas colectivas en los predios identificados en los padrones 0099997 y 0099998, ubicados en las manzanas 2716 y 2717 de esta Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, según el proyecto presentado que forma parte del expediente.

Art. 2º: 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 Sindicato de Mecánicos y Afines del Transporte Automotor (S.M.A.T.A).

Art. 3º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar la donación de los terrenos que corresponden a la contraprestación a cargo del Sindicato de Mecánicos y Afines del Transporte Automotor (S.M.A.T.A), conforme a las especificaciones previstas en la cláusula segunda del proyecto de Convenio Urbanístico que se aprueba en el artículo 2º y forma parte de la presente.

Art. 4º: El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá los tiempos y formas adecuados tendientes a disminuir los riesgos hídricos de la obra de adecuación del conducto Pluvial Caseros.

Art. 5º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 14 de mayo de 2013.-
Presidente: Sr. Leonardo Javier Simoniello
Secretario Legislativo: Sr. Raúl Alfredo Molinas

Expte. DE-0448-00725090-5 (VS) adjuntos DE-0448-00746201-3 (N) – DE-0448-00693108-3 (VS) –DE-0448-00830042-8 (VS) – DE-0448-00833985-5 (N) - DE-0448-00902879-6 (VS).-

Municipalidad de Santa Fe - Secretaría de Gobierno
FOLIO Nº 204

PROYECTO

CONVENIO URBANÍSTICO

ORDENANZA Nº 11.748

C O M P A R E C E N

Por una parte, la **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ**, con domicilio en calle Salta Nº 2951 de la ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, Provincia de Santa Fe, representada en este acto por el Señor Intendente, Abog. José Manuel CORRAL, DNI 20.403.365, con la asistencia del Sr. Secretario de Planeamiento Urbano, Arq. Eduardo NAVARRO, DNI 12.884.220, en adelante "LA MUNICIPALIDAD";

Por la otra, el **SINDICATO DE MECÁNICOS Y AFINES DEL TRANSPORTE AUTOMOTOR (S.M.A.T.A.)**, con domicilio legal en calle López y Planes Nº 3586 de la ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, representado en este acto por su Secretario General, Sr. José L. MARQUEZ, D.N.I. 23.690.570, en adelante "EL SINDICATO";

E X P O N E N

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 Ordenanza 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. 100 de la citada normativa;

Que por medio del Decreto D.M.M. Nº 01899/11 (y su modif. 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 DE-0448-00902879-6 (VS), EL SINDICATO solicita la aprobación del anteproyecto referido a la construcción de un complejo de viviendas colectivas en los predios de su propiedad –padrones 0099997 y 0099998– ubicados en las manzanas 2716 y 2717 de esta ciudad de Santa Fe, con excepciones al Reglamento de Ordenamiento Urbano, atento a que el sector se haya zonificado como EV1.

Que la Secretaría de Planeamiento Urbano de LA MUNICIPALIDAD ha confeccionado Informe Técnico en el que considera viable otorgar lo peticionado por EL SINDICATO.

Que, el otorgamiento de tal excepción, implicará un mayor aprovechamiento de las parcelas en las que se proyecta construir los mentados complejos de viviendas colectivas, por lo cual se estima conveniente la suscripción del presente Convenio Urbanístico, sujetándolo a las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA: Las partes convienen en celebrar el presente Convenio Urbanístico, en un todo de acuerdo con la Ordenanza Nº 11.748.----------

SEGUNDA: En virtud del presente convenio EL SINDICATO dona a LA MUNICIPALIDAD, y ésta acepta, dos mil trescientos sesenta y ocho metros sesenta y dos decímetros cuadrados (2.368,^{62} m^2) de tierra de las parcelas ubicadas en las manzanas 2716 y 2717; esto es, un cuarenta y dos por ciento (42%) de la superficie de su propiedad –Anexo V–, según "Esquema de Distribución Dominial Propuesto", "Asignación de Distritos Propuestos e Indicadores Urbanísticos según Ordenanza Nº 11.748" y "Esquema de Distribución de Usos según Proyecto Edilicio" que obra como Anexos I, II, III y IV del presente Convenio.----------

Asimismo, EL SINDICATO asume el compromiso de ejecutar, en los terrenos donados, obras para convertirlo en un espacio de uso público, con funciones de pasaje mixto vehicular-peatonal y área verde de libre acceso y disfrute para la comunidad. Dichas obras, incluyen el "*Proyecto de adecuación del conducto pluvial Caseros*" conforme el "*Plan Director de Desagües Pluviales de la ciudad de Santa Fe*", teniendo en cuenta la extrema importancia que tiene el Conducto Pluvial Troncal Caseros en el sistema de drenajes de la ciudad. ----------

TERCERA: En el momento de la finalización de los trabajos referidos en la cláusula segunda, se labrará un acta de recepción conjunta entre las partes, la cual determinará la entrega de la obra por parte de EL SINDICATO, y el cumplimiento del objeto del presente.----------

CUARTA: 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. ----------

Municipalidad de Santa Fe - Secretaría de Gobierno
FOLIO Nº 205

QUINTA: 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, inclusive al Federal, si pudiera corresponder.----------

SEXTA: De conformidad al Art. 18º de la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 2756, forma parte integrante del presente convenio la siguiente cláusula: «*Cuando la Municipalidad fuera condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro del término de 6 (seis) meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago*».----------

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz a los ..... días del mes de diciembre del año 2012. ----------

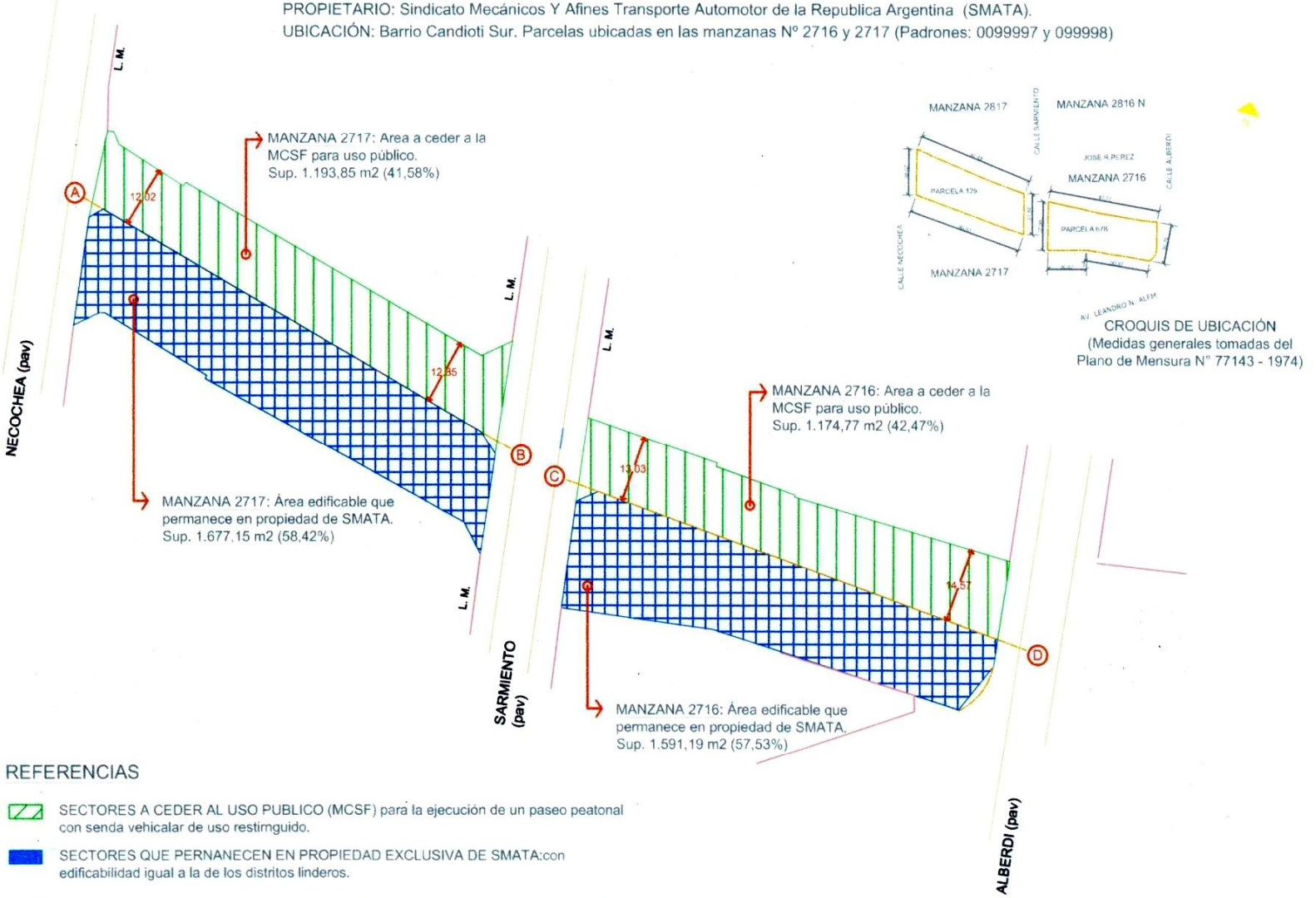
Sr. José L. Marquez
Secretario General
S.M.A.T.A.

Abog. José Manuel Corral
Intendente
Municipalidad de Santa Fe

Arq. Eduardo Navarro
Secretario de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Santa Fe

ANEXO 1: ESQUEMA DE DISTRIBUCION DOMINIAL PROPUESTO

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO MCSF-SMATA
PROPIETARIO: Sindicato Mecánicos Y Afines Transporte Automotor de la Republica Argentina (SMATA).
UBICACIÓN: Barrio Candioti Sur. Parcelas ubicadas en las manzanas Nº 2716 y 2717 (Padrones: 0099997 y 099998)



CROQUIS DE UBICACIÓN
(Medidas generales tomadas del Plano de Mensura N° 77143 - 1974)

REFERENCIAS

SECTORES A CEDER AL USO PUBLICO (MCSF) para la ejecución de un paseo peatonal con senda vehicalar de uso restimguido.

SECTORES QUE PERNANECEN EN PROPIEDAD EXCLUSIVA DE SMATA:con edificabilidad igual a la de los distritos linderos.

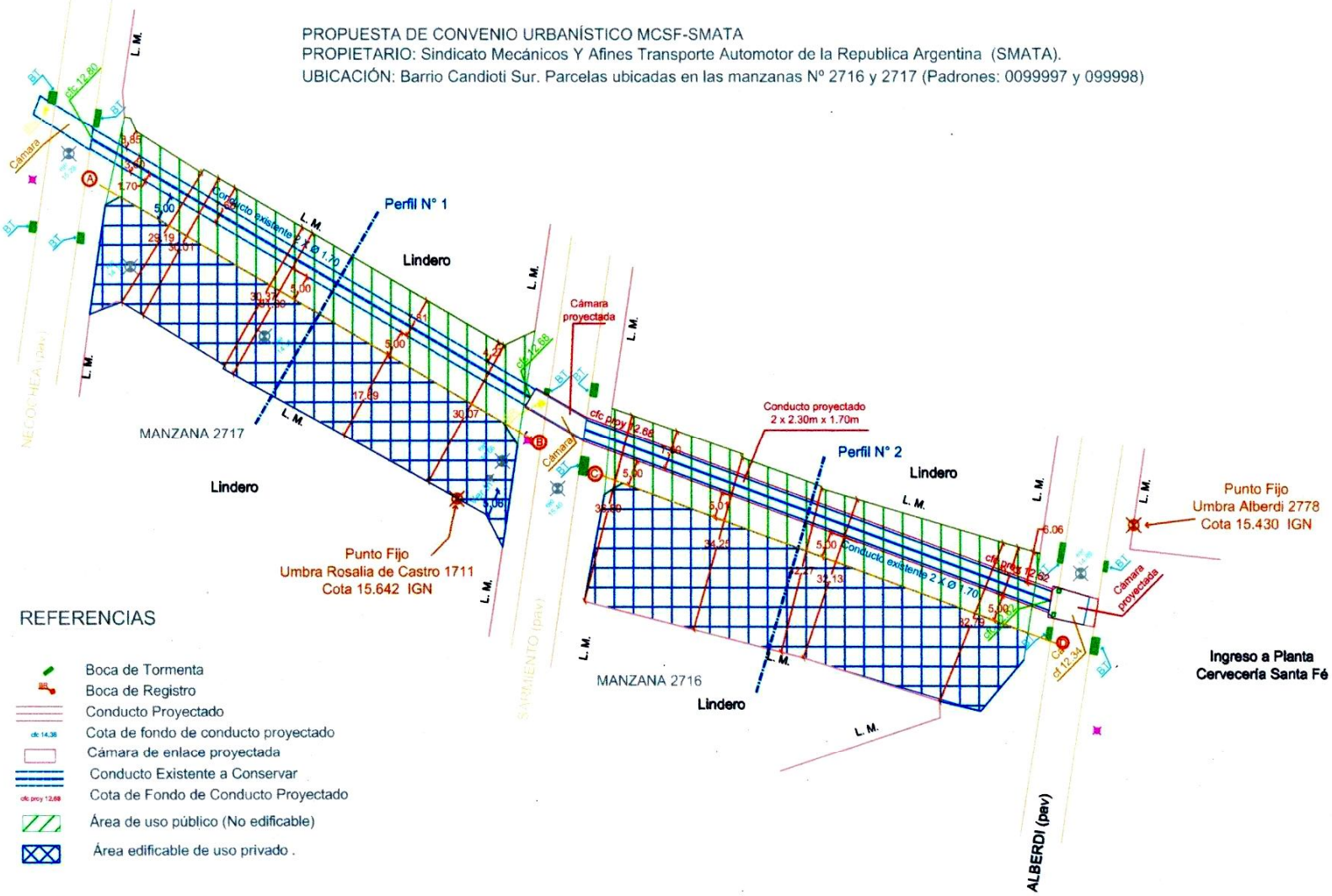
NOTA: las líneas A-B y C-D coinciden con la distancia mínima (5,00 m) de fundación con respecto al borde sur del conducto pluvial Caseros.

ANEXO 1

Municipalidad de Santa Fe - Secretaría de Gobierno
FOLIO Nº 206

ANEXO 2: ESQUEMA DE DISTRIBUCION DOMINIAL PROPUESTO Y POSICION DEL CONDUCTO PLUVIAL "CASEROS"

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO MCSF-SMATA
PROPIETARIO: Sindicato Mecánicos Y Afines Transporte Automotor de la Republica Argentina (SMATA).
UBICACIÓN: Barrio Candioti Sur. Parcelas ubicadas en las manzanas Nº 2716 y 2717 (Padrones: 0099997 y 099998)



REFERENCIAS

- Boca de Tormenta
- Boca de Registro
- Conducto Proyectado
- Cota de fondo de conducto proyectado
- Cámara de enlace proyectada
- Conducto Existente a Conservar
- Cota de Fondo de Conducto Proyectado
- Área de uso público (No edificable)
- Área edificable de uso privado .

NOTA: las líneas A-B y C-D coinciden con la distancia mínima (5,00 m) de fundación con respecto al borde sur del conducto pluvial Caseros.

ANEXO 2

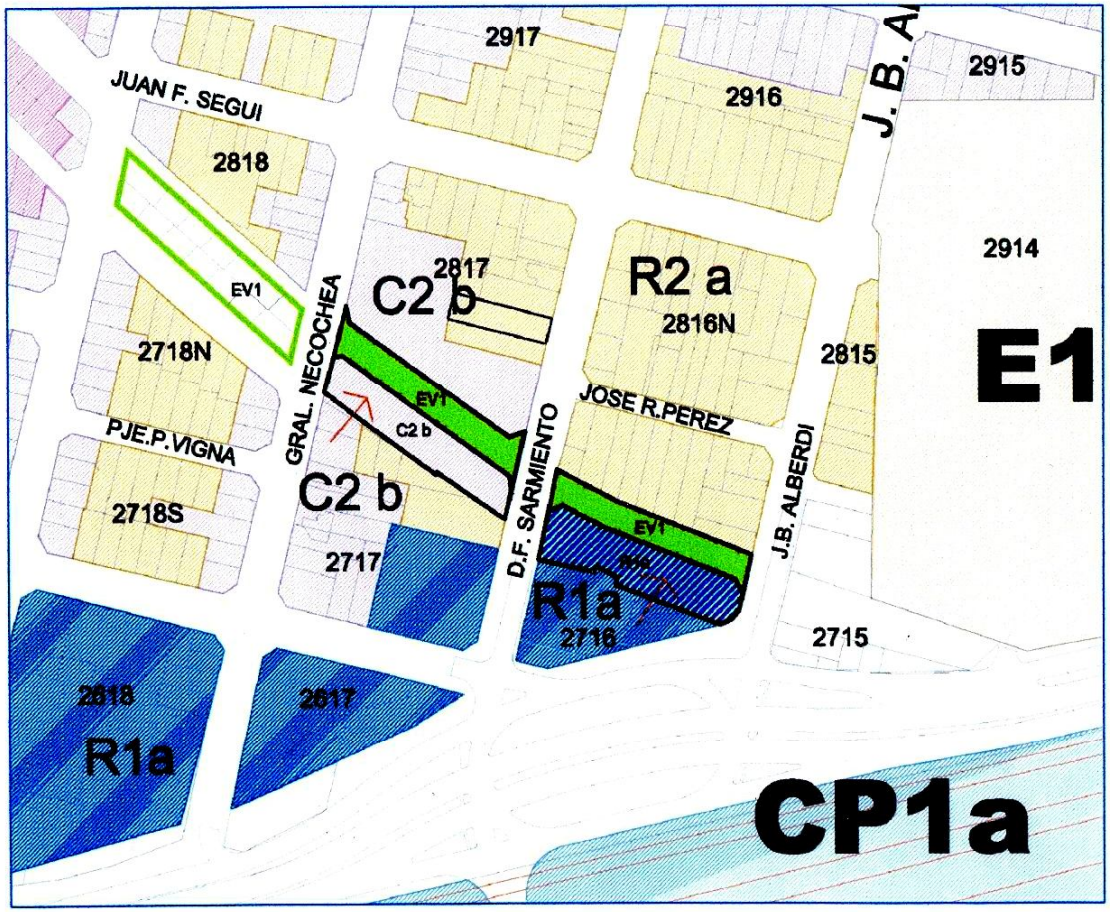
Municipalidad de Santa Fe - Secretaría de Gobierno - FOLIO Nº 219

RESOLUCION Nº **14660**

ANEXO 3: ASIGNACION DE DISTRITOS PROPUESTOS E INDICADORES URBANÍSTICOS SEGÚN ORDENANZA N° 11.748.

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO MCSF-SMATA
PROPIETARIO: Sindicato Mecánicos Y Afines Transporte Automotor de la República Argentina (SMATA).
UBICACIÓN: Barrio Candioti Sur. Parcelas ubicadas en las manzanas Nº 2716 y 2717 (Padrones: 0099997 y 099998)

DISTRITOS:



INDICADORES URBANÍSTICOS:

MANZANA	2717
Parcela	125
INDICADORES URBANÍSTICOS	
Padrón N°	099998
DISTRITO ASIGNADO	C2b
FOT Admisible	3
FOT Máximo	5,4
FOS	0,85
FIS	0,9
Disposiciones Particulares	(Art. 82 - Ord. 11748)
APLICACIÓN DE LOS INDICADORES A LA PARCELA: 125	
Superficie total de la parcela	2871 m2
Superficie edificable según FOT Admisible	8613 m2
Superficie edificable según FOT Máximo	15503,4 m2
Superficie a ceder a la Municipalidad de Santa Fe para la ejecución de un Paseo Público	1189,88 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN CONVENIO (Ver Nota 1)	5975,24 m2

MANZANA	2716
Parcela	678
INDICADORES URBANÍSTICOS	
Padrón N°	099997
DISTRITO ASIGNADO	R1a
FOT Admisible (Tabla. Art. 69. Ord. 11748)	Según Rango 5
FOS (Tabla. Art. 69. Ord. 11748)	Según Rango 5
FIS	0,85
FOE	0,85
Altura mínima:	36 m2
APLICACIÓN DE LOS INDICADORES A LA PARCELA: 678	
Superficie total de la parcela:	2765,96 m2
Superficie edificable según Rango 5 (Tabla 1 - Art 69. - Ord. 11748)	16595,76 m2
Superficie edificables según FOT Máximo	30425,56 m2
Superficie a ceder a la Municipalidad de Santa Fe para la ejecución de un Paseo Público	1174,77 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN CONVENIO (Ver Nota 1)	9950,67 m2

NOTA 1:

A la "Superficie Edificable según Convenio" se le adicionará:
a) La superficie cubierta y/o semicubierta cuando esté destinada a módulos de estacionamientos incluyendo los accesos a los mismos y el área de maniobra.
b) La superficie cubierta y/o semicubierta de los locales destinados a instalaciones de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.

(Cfr. Artículo 26 Ordenanza N° 11.748)

ANEXO 3

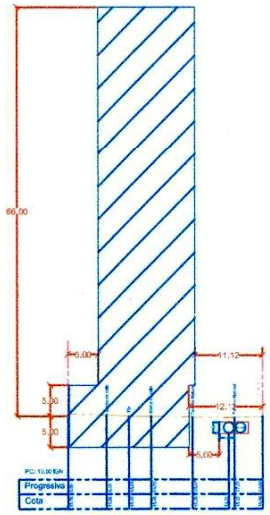
Municipalidad de Santa Fe - Secretaría de Gobierno
FOLIO N° 204

ANEXO 4: ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS SEGÚN PROYECTO EDILICIO INDICATIVO

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO MCSF-SMATA
PROPIETARIO: Sindicato Mecánicos Y Afines Transporte Automotor de la Republica Argentina (SMATA).
UBICACIÓN: Barrio Candioti Sur. Parcelas ubicadas en las manzanas Nº 2716 y 2717 (Padrones: 0099997 y 099998)

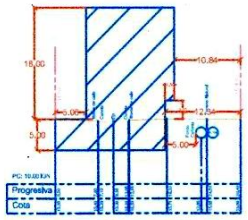
Perfil Nº 01

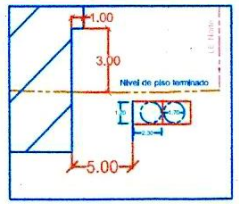
PERFIL EDIFICABLE SEGÚN DISTRITO R1a

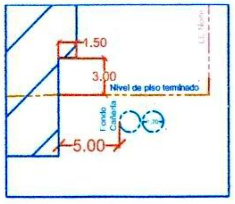


Perfil Nº 02

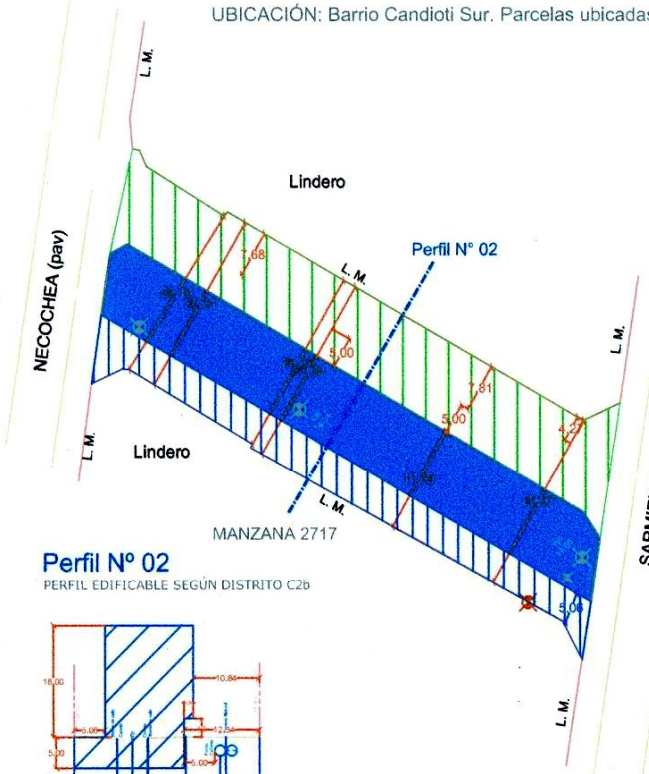
PERFIL EDIFICABLE SEGÚN DISTRITO C2b

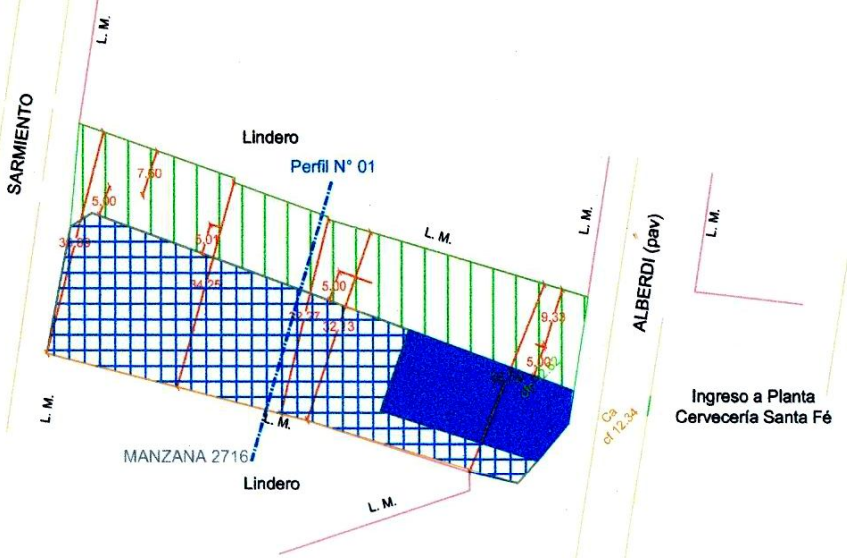






Detalle voladizos cerrado sobre pasaje público





REFERENCIAS

- USO PÚBLICO: Paseo peatonal con senda vehiuclar de uso restirnguido.
- USO PRIVADO: Edificable según las normas del DISTRITO C2b
- USO PRIVADO: Área de circulación vehicular para acceso a cocheras y zona destinada a negociación con vecinos (posible servidumbre de paso)
- USO PRIVADO: Edificable según las normas del DISTRITO R1a
- USO PRIVADO: Cocheras cubiertas y usos comunescubiertos y descubiertos de la torre de viviendas.

ANEXO 4

Secretaría de Gobierno - Municipalidad de Santa Fe
FOLIO Nº 203

FOLIO Nº 209
Municipalidad de Santa Fe - Secretaría de Gobierno

ANEXO V

- La prestación a cargo de SMATA consiste en la donación de dos mil trescientos sesenta y ocho metros sesenta y dos decímetros cuadrados (2.368,^{62} m^2) de tierra –un 42 % de la superficie de su propiedad–, más las obras a ejecutarse para uso público en esa área, lo que se ajusta a los criterios establecidos en la Sexta Parte de la Ordenanza 11.748.

- Los detalles técnicos de las obras a ejecutar sobre el terreno donado, se precisarán mediante el correspondiente Proyecto Ejecutivo; Pliego de Especificaciones; Cómputo, Presupuesto y Plazos; el cual deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal previo al otorgamiento de Permiso de Edificación.

- **Espacio público:** La ejecución de las tareas necesarias para la materialización de dicho paseo público estarán a cargo del SMATA, según proyecto a confeccionar por la Secretaría de Planeamiento Urbano, sobre la base del proyecto arquitectónico presentado por SMATA. Los plazos y la secuencia de las obras arquitectónicas que conforman dicho paseo público se adecuaran al plan de inversiones de las obras a realizar por SMATA en el sector que permanecerá en su propiedad.

- **Edificabilidad:** El Honorable Concejo Municipal otorga a SMATA edificabilidad en las parcelas remanentes de su uso exclusivo, por asimilación de cada una de ellas a los distritos vecinos a saber: R1a al sector remanente ubicado en la manzana 2716, y C2b al sito en la manzana 2717, de acuerdo a las siguientes condiciones: las superficies admitidas son: hasta 9.950,^{67} m^2 para la manzana 2716 y hasta 5.975,^{24} m^2 para la 2717.

- Se considera el nuevo límite entre las parcelas donadas a la Municipalidad y las de uso exclusivo de SMATA en ambas manzanas como Línea de Edificación, Municipal o de frente, a los efectos de la aplicación de los parámetros edilicios para construcción de edificio de perímetro libre, y para la determinación de la "línea de fondo".

- Para el caso de la manzana 2716, sobre dicha línea no serán aplicables las exigencias de "retiros de frente", según Art. 69, inc. a) Ord. 11.748.