

RESOLUCION N° 18025

VISTO:

El expediente CO-0062-00758519-3 (N) y,

CONSIDERANDO:

Que, en fecha 18 de abril de 2011, el Sr. Hugo Demartin, apoderado de la empresa Luis Demartin e Hijos, solicita la renovación del uso no conforme para continuar con la actividad de “Planta Elaboradora de Hormigón” en su predio localizado en Av. De Petre S/N en el Distrito de La Guardia.

Que, la vencida autorización por vía de excepción fue emanada por este Cuerpo en fecha 4 de septiembre de 2008, mediante Resolución N° 12.653 y, habiendo transcurrido los tres (3) años de vigencia otorgados, la misma ha caducado en el mes de septiembre del año 2011.

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz (Ordenanza N° 11.748 y modificatorias), y a la actividad desarrollada por la firma -planta permanente para elaboración de hormigón asfáltico-, perteneciente al rubro “Actividad Industrial – Clase 1”, ésta solo es admitida en el Distrito Industrial (I) de acuerdo al cuadro de Usos de los artículos 40, inciso j) y 47 de la Ordenanza N° 11.748.

Que, el motivo del pedido de uso no conforme tiene su raíz en el hecho de que el inmueble afectado a la explotación se encuentra radicado en Av. De Petre S/N, dentro del distrito costero de La Guardia, el que además se encuentra encuadrado dentro del nomenclador “Distrito de ‘ZSH’ – ZONA DE SEGURIDAD HIDRICA”, cuyas actividades permitidas se encuentran determinadas en el artículo 94° de la Ordenanza N° 11.748.

Que, dicho artículo, dispone: “Artículo 94. DISTRITO ZSH – ZONA DE SEGURIDAD HÍDRICA:

CARÁCTER:

RESOLUCION N° **18025**

Área no urbanizable destinada a obras estructurales de carácter hídrico sin uso residencial, sea permanente o transitorio. Admite usos agrícolas, recreativos o deportivos con autorización especial del DEM con construcciones mínimas de apoyo a la actividad.

Admite instalaciones compatibles con explotación rural.

Urbanizaciones sujetas a Ley 11.730 y disposiciones complementarias y afines con proyectos sometidos a visación previa de la Secretaría de Planeamiento Urbano. Los proyectos de urbanización y los eventuales agregados edilicios deberán subordinarse a las condiciones hídricas del territorio insular y a criterios de sustentabilidad ecoambiental, social y paisajístico del territorio.”

Por su parte, a través de la Ordenanza N° 10.612 del año 2000, la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe adhirió al Régimen de uso de bienes situados en áreas inundables creado por Ley Provincial N° 11.730, cuya Autoridad de Aplicación es, en la actualidad, el Ministerio de Aguas del Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

Más aún, al tiempo de sancionarse la Resolución N° 12.653 que otorgó la autorización por vía de excepción para el desarrollo de la actividad de la planta hormigonera, y por el plazo de tres (3) años, expresamente se incorporó, como artículo 4º de la misma, el siguiente: “Art. 4º: Previo a la habilitación definitiva de la actividad, la sociedad deberá contar con la aprobación prescripta por la Ley Provincial ‘Régimen de Uso del Suelo en la Áreas Inundables’ N° 11.730, artículos 14º, 15º y 16º a la cual la Municipalidad adhirió mediante la Ordenanza N° 10.612”.

Por todo ello es que, tal como se desprende de la normativa específica aplicable al caso, la primera autorización para el funcionamiento de la Planta Elaboradora de Hormigón dentro de un distrito determinado como “Zona de Seguridad Hídrica”, corresponde ser expedida por la Autoridad de Aplicación de la Ley Provincial N° 11.730 (cfr. artículos 14; 15; y 16 de dicha Ley).



RESOLUCION N° 18025

Que, como surge de las constancias del expediente, dicha autorización fue solicitada a fs. 22, en fecha 21 de septiembre de 2011, por la Directora de Urbanismo de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, Arq. Marcela Besaccia, reiterándose dicho pedido a fs. 26, el día 17 de octubre de 2011, por el entonces Secretario de la Comisión de Planeamiento del Honorable Concejo Municipal, Osvaldo Barbieri.

Que, a fs. 31, con fecha 12 de enero de 2012, la Dirección de Gestión de Riesgos de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, a través de su Director, Agrim. Eduardo Aguirre Madariaga, se da respuesta a lo requerido informando que “Visto el expediente, informo a Ud. que a pesar de haber sido solicitada a Fs. 26, no consta la autorización de la autoridad de aplicación, Ministerio de Aguas, que exige el artículo 15 de la Ley Provincial N° 11730 (...) esta dirección recomienda que en caso de renovarse la excepción que la firma Luis A. Demartin e hijos SA solicita, sea por un plazo no mayor a dos (2) años, a los efectos que traslade sus instalaciones al Distrito Industrial, en cumplimiento de la Ordenanza 11748.-“.

Que, a fs. 31 vta., el señor Subsecretario de Industria y Comercio de la Secretaría de la Producción de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, CPN Sebastián Fumis, solicita a la firma peticionante que acredite el cumplimiento de las autorizaciones referidas en el artículo 4° de la Resolución N° 12.653, notificándose a continuación el apoderado de la firma y recibiendo copia de la normativa aplicable al caso, en fecha 13 de enero de 2012.

Transcurrido un tiempo más que prudencial desde la solicitud efectuada por las autoridades municipales –casi un año-, a fs. 37 y en fecha 5 de diciembre de 2012, el Secretario de Industria y Comercio dispone que: “Visto lo solicitado a fojas 31 vta., y no habiendo cumplimentado la firma solicitante dicho requerimiento, pase a Secretario de Gobierno, para ser remitido a consideración del Honorable Concejo



RESOLUCION N° **18025**

Municipal.". Se desprende del expediente, además, que al día de la fecha la firma solicitante sigue sin dar respuesta a lo oportunamente peticionado.

Que, por otro lado, se destaca que la Resolución N° 12.653, en su artículo 3º, segundo párrafo, dispone que: "Art. 3º: (...) El incumplimiento expresado precedentemente, así como toda la normativa vigente y/o la comprobación fehaciente realizada por una denuncia o reclamos por terceros perjudicados, por el desarrollo de la actividad, implicará la revocación automática de la autorización otorgada."

Que, en virtud de ello, a fs. 15 consta un informe elaborado y rubricado por los verificadores de la Dirección de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, M.M.O. Jorge Guzman y Nelson Dall'Asta, dirigido al Director de Ambiente y Desarrollo Sustentable, Lic. Jorge Cobo. En el mismo se expresa que: "Efectuado un relevamiento se pudo observar que no existen vecinos en las proximidades de la planta los cuales puedan llegar a sentirse molestos por las actividades que se desarrollan en la misma.

Cabe aclarar que al día de la fecha no se registran en esta Dirección denuncias de terceros por las actividades para las cuales se solicitó el uso."

Que, asimismo a fs. 20, en fecha 23 de agosto de 2011, Fiscalía Municipal informa, a través del Director de Procuración General Dr. Roberto Gianfelici, que "VISTO, consultado el sistema Jurídico Informático de Fiscalía Municipal a la fecha no existen antecedentes relacionados con el peticionante."

Que, sin perjuicio de todo ello, a fs. 49, fechado el 28 de agosto de 2014, obra un informe (solicitado a fs. 44 por el Concejal Ariel Rodríguez en su carácter de Presidente de la Comisión de Gobierno del Honorable Concejo Municipal), ampliatorio del informe obrante a fs. 10. Dicho informe es realizado por el verificador de la Dirección de Control de Habilitaciones, Fernando Orue, en el que se manifiesta que: "Cabe destacar que por parte de esta Dirección se han elevado informes

RESOLUCION N° **18025**

respondiendo a 2 expedientes relacionados a la actividad de la planta, uno por una denuncia elevada por parte de una vecina (no lindera) DE 0805-01064544-8 (NI), y uno por un descargo hecho por parte de la firma DE 0448-01081137-0 (N).”

Que, asimismo, a fs. 56 se puede observar dentro del informe ampliatorio, una fotografía que da cuenta de la existencia de tres (3) viviendas linderas a la explotación en su límite sur. Al pie de la misma dice: “Límite sur, edificios no pertenecientes ni alquilados por la firma 3 de ellos desocupados y 1 vivienda habitada.”

Que, según se constata en el Sistema de Información de Expedientes Municipales (SIEM), la denuncia tramitada por Expediente N° DE-0805-01064544-8, lleva más de tres años sin resolverse y con lentos movimientos administrativos.

Que, por otra parte, a fs. 22, en el informe fechado el 21 de septiembre de 2011 y bajo la firma de la Directora de la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe, Arq. Marcela Besaccia, además deja expresamente establecido que, para ser factible la autorización de uso no conforme: “Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en las Observaciones N° 12 y N° 23 establecidas en el Artículo N° 41 de la Ordenanza N° 11.748, que se indican para la actividad Industrial-Clase 1, y que a continuación se transcriben:

Observación 12. ‘Cuando supere los 50 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo para carga y descarga cada 500 m2 o fracción dentro del predio.’

Observación 23. ‘Cuando supere los 500 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 500 m2 o fracción de superficie total construida dentro del predio.’”.

Que, del informe obrante a fs. 10, realizado por la Dirección de Control de Habilitaciones, y del informe obrante a fs. 49, realizado por la misma repartición, existen contradicciones en cuanto a la superficie total del área afectada al desarrollo de la actividad, determinando una superficie de tres mil novecientos metros

RESOLUCION N° **18025**

cuadrados (3900 m²) el primero y, en el segundo informe, verificando que se trata de dos (2) terrenos, de los cuales uno (1) es el propietario la firma e inquilino (sic) del otro, estableciendo una superficie total de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²), con una superficie cubierta total aproximada de quinientos setenta metros cuadrados (570 m²).

Que, por tal motivo, requiere en cumplimiento de la Observación 23, un módulo de estacionamiento cada quinientos metros cuadrados o fracción de superficie total construida dentro del predio, lo que no se ha acreditado en el expediente.

Que, en definitiva, desde el otorgamiento del permiso para desarrollar su actividad a través de la Resolución N° 12.653 en fecha 4 de septiembre de 2008, la empresa no ha acreditado la autorización (o el trámite de la misma) de la Autoridad de Aplicación de la Ley Provincial N° 11.730 a la que la Municipalidad de Santa Fe ha adherido a través de la Ordenanza N° 10.612, siendo ésta la principal circunstancia que amerita la negativa a la renovación del permiso; que tampoco ha acreditado el cumplimiento de las Observaciones N° 12 y N° 23 establecidas para el Artículo 41° de la Ordenanza N° 11.748; que se encuentran pendientes de resolución en sede administrativa la denuncia efectuada por un vecino del establecimiento; que la planta viene funcionando desde hace casi seis (6) años sin el pertinente permiso de uso no conforme, y desde hace casi nueve (9) años desde el otorgamiento del permiso, por lo que ha tenido el tiempo suficiente para dar cumplimiento a la normativa vigente a los fines de lograr el permiso definitivo o bien para trasladarse al área industrial; y que una nueva renovación de uso no conforme implicaría desvirtuar la finalidad de las excepciones transformando, de hecho, la excepción en regla y asimilándola en cuanto a sus resultados a un permiso definitivo –en virtud del tiempo del funcionamiento bajo uso no conforme

Por ello:

RESOLUCION Nº **18025**

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE

RESOLUCION

Art. 1º: Recházase la autorización por vía de excepción al Sr. Demartin Hugo, de la renovación del uso no conforme, solicitada para desarrollar la actividad de "Planta elaboradora de hormigón" en el predio ubicado en Barrio La Guardia.

Art. 2º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 12 de octubre de 2017.-

Presidente: Sr. Sebastián Atilio Alberto Pignata
Secretario Legislativo: Abog. Mariano Manuel Bär