

RESOLUCION N° 22170

VISTO:

El expediente CO-0062-01636366-5 (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 no existen informes desfavorables por parte del Departamento Ejecutivo Municipal respecto a otorgar el Certificado Final de Obra por vía de excepción, 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-0062-01636366-5 se solicitan excepciones para la obtención del Certificado Final de Obra del inmueble ubicado en calle 4 de Enero N° 2.521/23, Padrón N° 72492, Distrito C2, propiedad del Sr. Emilio José Schussler - D.N.I. N° M5.408.075 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.

Que, 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 21,50 m² (foja 27), 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 34) cuyo objeto será la provisión de los materiales para la realización de obras de remodelación de la Estación Las Lomas y entorno.



RESOLUCION Nº 22170

Que, existen otras situaciones antirreglamentarias, como ser:

- No cumple con el Art. 8.8.1. inc. c) Vistas a predios linderos, de la Ordenanza Nº 7.279 – Reglamento de Edificaciones, debido a que los cercos perimetrales de la terraza, en su lado Norte cuentan con 1.10 metros de altura, mientras que deberían ser de 1.80 metros.

- No cumple con el artículo 7.3.1 inc. g) 1) b) Playas de Estacionamiento – Características – Señalización – Accesos- de la Ordenanza Nº 7.279 – Reglamento de Edificaciones, debido a que no cuentan con algún cartel indicativo en los accesos a las cocheras.

- No cumple con el artículo 7.4.1 inc. i) Características constructivas de un garaje – prescripciones complementarias contra incendios, de la Ordenanza Nº 7.279 – Reglamento de Edificaciones, debido a que en ninguna cochera existe matafuegos ni baldes de arena.

- No cumple con el artículo 6.8.0 - Depósito transitorio de residuos, de la Ordenanza Nº 10.762 debido a que no se ha podido constatar la existencia de algún tipo de dispositivo para residuos.

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 el Sr. Emilio José Schussler - D.N.I. Nº M5.408.075 en su carácter de propietario del inmueble ubicado en calle 4 de Enero Nº 2.521/23 - Padrón Nº 72492 - Distrito C2.

Art. 2º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar por vía de excepción el Certificado Final de Obra al inmueble ubicado calle 4 de Enero Nº 2.521/23 - Padrón Nº 72492, Distrito C2, Nomenclatura Catastral Nº Sección 03 – Manzana 2530 – Parcela 203, propiedad del Sr. Emilio José Schussler - D.N.I. Nº M5.408.075.

RESOLUCION N° 22170

Art. 3º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar por parte del Sr. Emilio José Schussler, 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. Emilio José Schussler del cumplimiento del Art. 80º 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: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, deberá subsanarse lo pertinente al cerco perimetral de la terraza, de acuerdo a lo prescripto en el Art. 8.8.1 inc. c) Vistas a predios linderos, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones.

Art. 6º: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, deberá señalizar los accesos a las cocheras, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.3.1 inc. g) 1) b) Playas de Estacionamiento – Características – Señalización – Accesos- de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones.

Art. 7º: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, deberá cumplimentar lo solicitado en el artículo 7.4.1 inc. i) Características constructivas de un garaje – prescripciones complementarias contra incendios, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones, en lo que respecta a matafuegos y baldes de arena en las cocheras.

Art. 8º: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, deberá cumplimentar las disposiciones del artículo 6.8.0 - Depósito transitorio de residuos, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones.

Art. 9º: 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 22170

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, los Sres. **Emilio José SCHUSSLER**, D.N.I. Nº M5.408.075, con domicilio en calle Alem Nº 242 – Paraná – Entre Ríos, **Estela Clara SCHUSSLER**, D.N.I. Nº F6.367.916, con domicilio en calle Mansilla Nº 3.267, Dpto. 10 "E" – C.A.B.A. y **Enrique Alberto SCHUSSLER**, D.N.I. Nº 12.565.514, con domicilio en calle Tucumán Nº 2.431, Dpto. 11 "B" de la Ciudad de Santa Fe, en su carácter de propietarios del inmueble sito en 4 de Enero Nº 2.521/23, de la misma Ciudad, en adelante, los "PROPIETARIOS".

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-0062-01636366-5 (PPC), se solicitan excepciones para el otorgamiento del Certificado Final de Obra a las instalaciones del inmueble sito en 4 de Enero Nº 2.521/23, de esta Ciudad de Santa Fe.



RESOLUCION Nº 22170

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 C2, en donde la superficie en exceso es de 21,50 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 los “PROPIETARIOS”.

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 los “PROPIETARIOS” se compromete a la provisión de treinta metros cúbicos (30m³) de Hormigón Elaborado H21, 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 los “PROPIETARIOS” 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 los “PROPIETARIOS” en cumplimiento con el



RESOLUCION Nº 22170

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 los "PROPIETARIOS" 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 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_____.



RESOLUCION Nº 22170

Emilio José SCHUSSLER
DNI Nº M5.408.075
Propietario

Lic. Raúl Emilio Jatón
Intendente

Estela Clara SCHUSSLER
DNI Nº F6.367.916
Propietaria

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

Enrique Alberto SCHUSSLER,
DNI Nº 12.565.514
Propietario

Arq. Javier Alejandro Mendiando
Secretario de Desarrollo Urbano