



RESOLUCION N° 24350

VISTO:

El expediente CO-0062-01595674-1 (PPC) y;

CONSIDERANDO:

Que, se trata de una solicitud de eximición de multa y final de obra por excepción para un inmueble, que consta de un local comercial en planta baja y una unidad de vivienda en planta alta, ubicado en calle Pedro Díaz Colodrero N° 615 - Padrón Municipal N° 58192 - Nomenclatura Catastral: Manzana N° 4506 - Parcela N° 015, propiedad de la solicitante.

Que, la propiedad se edifica sobre un terreno de 249,57 m² y se inserta en el Distrito R4 Residencial de baja densidad con características de barrio jardín, cuyos indicadores urbanísticos son FOT 1, FOS 0,5 y FIS 0,85 y que el inmueble se ve beneficiado por la Ordenanza N° 12.799, que dispone una relación de inversa proporcionalidad entre los indicadores urbanísticos y la superficie del terreno en relación con la superficie mínima estipulada para el Distrito, que es de 300 m². Se destaca que los informes técnicos del Departamento Ejecutivo Municipal no encuadran a la parcela en la citada ordenanza, porque son anteriores a la sanción de la misma en el año 2021.

Que, según los antecedentes edilicios, la edificación contó con un permiso de obra en el año 1966 y que, posteriormente en 1995, se ingresó un pedido de ampliación, que quedó como observado y sin finalizar, tras el fallecimiento del profesional actuante. En tal sentido, desde el área técnica se informa que no ha sido posible reconocer el pago del derecho de edificación de tal tramitación, ya que no constan comprobantes en el legajo correspondiente. Fjs. 38.

Que, efectuada la inspección, se verificó que la realidad construida no coincide con este último plano ingresado, no aprobado, y que se agregaron ambientes, se techó un patio, amplió el salón comercial hacia el frente, se incorporaron un dormitorio y baño en la azotea y otras reformas internas, de todo lo cual no obraba planimetría actualizada, la que fue solicitada y se realizó, siendo anexada a fjs. 48 de las presentes actuaciones sumando un total de 373,04 m² de superficie cubierta, de los cuales 312,77 son computables para FOT. Fjs. 38 a 50.




JULIETA VERA SAIZ
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe


ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL



RESOLUCION N° 24350

Que, por aplicación de la Ordenanza N° 12.799, puede concluirse en que el terreno es un 83,19% menor al reglamentado para el distrito y que entonces, en proporción inversa, el FOT aplicable es de 1,168, pudiendo autorizarse una superficie de 291,50 m². En el mismo sentido, para el FOS corresponde un índice de 0,584, con lo cual puede autorizarse una superficie de 145,75 m².

Que, de ello, se concluye que, en lo que refiere al FOT; la edificación está excedida en 21,27 m² y respecto al FOS, están edificados 6,48 m² más de los autorizables. Fjs. 51.

Que, urbanísticamente, desde el análisis de tejido conformado en el sector, teniendo en cuenta su ubicación en esquina y configuraciones del damero al que confluyen manzanas de formas no tradicionales, se entiende que las implicancias negativas del exceso de edificación se ven diluidas en el entorno y no revisten mayor impacto.

Que, por otro lado, el inquilino del local comercial, desde 2015, Heladerías Trevi, requiere el certificado de final de obra del inmueble para poder tramitar el certificado de habilitación del comercio.

Que, considerando que las superficies en exceso no son significativas, esta comisión ha encontrado factible otorgar lo solicitado considerando lo argumentado por la propietaria a fs. 1, a saber: es una pensionada que vive con su hijo, nuera y nieto y alquila el local comercial para subsistir.

Por ello;

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE

RESOLUCION

Art. 1º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar, por vía de excepción, el Certificado Final de Obra al inmueble ubicado en calle Pedro Díaz Colodrero N° 615 - Padrón Municipal N° 58192 - Nomenclatura Catastral: Manzana N° 4506 - Parcela N° 015 - Distrito R4.

Art. 2º: Exceptúese a la propiedad mencionada en el artículo anterior del cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza N° 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, artículo 73º, en lo referido al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y al Factor de Ocupación Total (FOT).



JULIETA VERA SAUX
SECRETARÍA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
2024 - Año del 30º Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994
Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe

ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCION N° 24350

Art. 3°: Exímase a la propiedad mencionada en el artículo 1° del cumplimiento del artículo 2.6.5 inc. a) Penalidades al Propietario, de la Ordenanza N° 7.279 - Reglamento de Edificaciones.

Art. 4°: Previo al otorgamiento del Certificado de Final de Obra, se deberá dar cumplimiento al Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS), pudiendo para ello instalarse dispositivos hidráulicos de retardo, según se coordine con el Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 5°: El Certificado Final de Obra será otorgado una vez que se regularice la documentación edilicia de la situación actual del inmueble.

Art. 6°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 06 de junio de 2024.-



JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL



ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL



Expte. CO-0062-01595674-1 (PPC)

PROMULGACIÓN TÁCITA

Fecha: 02-07-2024

Dirección de Legislación y MEU