



RESOLUCION Nº **25534**

VISTO:

El expediente CO-0062-02037569-7 (PPC) y;

CONSIDERANDO:

Que, se trata de una solicitud de Certificado Final de Obra por excepción para el inmueble ubicado en calle Hipólito Irigoyen Nº 3.232 - Padrón Nº 11406 - Nomenclatura catastral: Manzana Nº 2932 - Parcela Nº 318 - Distrito R1 Residencial de alta densidad y que el mismo está conformado por locales destinados a consultorios distribuidos sobre una PB, y un piso en PA.

Que, para dicho distrito los indicadores urbanísticos según la Ordenanza Nº 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano, son FOT 3,5, FOS 0,85, FIS 0,85, y que el inmueble no cumplimenta con estos dos últimos, a foja 15.

Que, en relación al incumplimiento del FOS, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, informa que el inmueble consta con un antecedente de permiso y final de obra del año 1932 en el que se registraba la existencia de superficie libre, y que a la actualidad, los requerimientos funcionales del mismo implicaron la modificación de la planimetría, lo que significó la ocupación total de la parcela, sin embargo se sugiere factible su excepción, considerando que la parcela es un 53% menor a lo establecido para el distrito y que el excedente de 14,14 m² no implica impacto urbano negativo. Por otro lado, en compensación de la falta del FIS, sugiere la implementación de un sistema de regulación de excedentes pluviales. Fojas 16 y 17.

Que, según lo informado por la Dirección de Edificaciones Privadas y la Dirección de Habitabilidad, a fojas 15 y 15 vta., se observaron irregularidades tendientes a la iluminación y ventilación en algunos de los locales, sin embargo, tomando en consideración que se trata de locales de paso, se encuentra factible otorgar su excepción ya que las condiciones de habitabilidad se ven disminuidas, pero no nulas.

Que, dichos informes señalan, en relación a la Ordenanza Nº 12.783, el incumplimiento del Art. 109º Vista a predios linderos, y atento a que impacta de

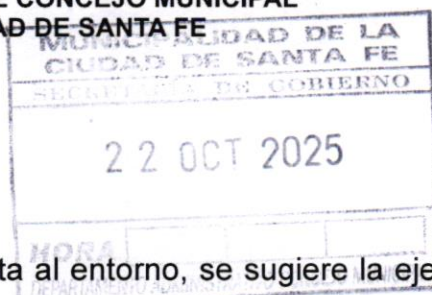
JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

2025 - Año del Centenario del Natalicio del Cantautor Horacio Guarany y del Cineasta Fernando Birri

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz





RESOLUCION N° 25534

forma directa al entorno, se sugiere la ejecución de una pantalla con material opaco hasta 1,80 m de altura.

Que, también se presentan irregularidades tendientes al Art. 113° Condiciones mínimas de accesibilidad universal de la Ordenanza antes mencionada, y que, si bien dichas Direcciones destacan la imposibilidad de su cumplimentación por la antigüedad y el tipo de construcción, proponen sanear la situación con la colocación de pasamanos.

Que, respecto al incumplimiento del Art. 209° Muros de dicha Ordenanza, se entiende que el muro referido, de un ancho de 15 cm, se encuentra sobre terreno propio quedando a condición del privado lindero la adecuación a la norma, por lo que no sería necesaria su excepción.

Que, en virtud de todo lo expuesto y actuado se ha encontrado favorable acceder a lo peticionado.

Por ello;

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE

RESOLUCION

Art. 1°: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar, por vía de excepción, el Certificado Final de Obra a la edificación ubicada en calle Hipólito Irigoyen N° 3.232 - Padrón N° 11406 - Nomenclatura Catastral: Manzana N° 2932 - Parcela N° 318 - Distrito R1.

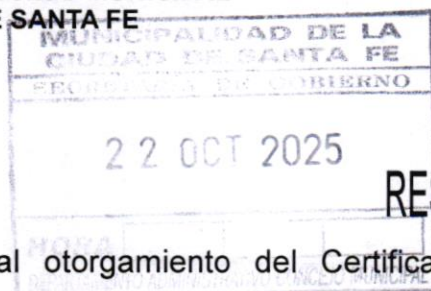
Art. 2°: Exceptúese a la propiedad mencionada en el artículo anterior del cumplimiento del indicador urbanístico FOS, Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano.

Art. 3°: Exceptúese a la propiedad mencionada en el Art. 1° del cumplimiento de lo establecido en el Art. 87° Lados y superficies mínimos de los locales, en el Art 104° Iluminación y ventilación de locales complementarios, y en el Art. 106° Iluminación y ventilación de locales de permanencia eventuales, de la Ordenanza N° 12.783 – Código de Habitabilidad.



JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL



RESOLUCION N° 25534

Art. 4°: Previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, se deberá dar cumplimiento con lo establecido en el Art. 109° Vista a predios linderos, y en el Art. 113° Condiciones mínimas de accesibilidad universal, de la Ordenanza N° 12.783 – Código de Habitabilidad.

Art. 5°: Admitase que en el inmueble al que refiere el Art. 1°, se dé cumplimiento al FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo, mediante la instalación de un sistema de dispositivos retardadores hidráulicos, según disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 6°: El Certificado Final de Obra será otorgado una vez que, de corresponder, se regularice la documentación edilicia de la situación actual del inmueble, así como se determinen y, en su caso, cancelen las sanciones y/o multas que pudieren corresponder, como así también la pertinente notificación al colegio profesional que corresponda.

Art. 7°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 16 de octubre de 2025.-



JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL



ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. CO-0062-02037569-7 (PPC).

PROMULGACIÓN TÁCITA

Fecha: **05 NOV 2025**

Dirección de Legislación y MEU