



## **PROYECTO DE COMUNICACIÓN**

### **PEDIDO DE INFORME**

El Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, solicita al Departamento Ejecutivo Municipal que, a través del área correspondiente, informe en relación a los certificados de Grandes Proyectos Urbanos y/o Solicitudes de Permisos de Obra aprobados para parcelas con diversos distritos de zonificación asignados por el Reglamento de Ordenamiento Urbano que hayan sido englobadas en tramitación previa, en particular lo siguiente:

- a) Cantidades de certificados de Grandes Proyectos Urbanos y/o Permisos de obras resueltos desde enero 2011 hasta la fecha en cuyo caso se hayan asignado indicadores urbanísticos distintos a los asignados en la preexistencia previo a la unificación,
- b) detalle de la determinación de indicadores urbanísticos utilizados en cada proyecto de obra.

Santa Fe, noviembre de 2021.

## **FUNDAMENTOS**

Concejales y Concejales:

Por medio del presente proyecto de comunicación, se requiere del área competente del Departamento Ejecutivo Municipal la remisión de información sobre certificados de Grandes Proyectos Urbanos y/o Solicitudes de Permisos de Obra aprobados para parcelas con diversos distritos de zonificación asignados por el Reglamento de Ordenamiento Urbano que hayan sido englobadas en tramitación previa.

El tejido urbano de la ciudad se compone, entre otros parámetros, por parcelas. Si se observa el Plano de Zonificación de la Ord. 11748/11, Reglamento de Ordenamiento Urbano, puede observarse que la asignación de distritos se realizó parcela a parcela,



es decir, al asignarse un distrito a cada parcela, a la misma se le asigna una determinada edificabilidad potencial. De hecho, puede observarse que dentro de una misma manzana con distintas parcelas co-existen diferentes distritos, y esto se fundamenta en la búsqueda de potenciar o controlar determinados corredores, zonas, sectores.

En coincidencia con lo que explica el Arq. Julio Arroyo<sup>1</sup> de nuestra ciudad, en los años transcurridos la norma ha sido modificada en varias oportunidades, aún cuando todavía no se corrigieron omisiones que subsisten desde el momento de su promulgación. Consideramos que una de ellas se trata del **englobamiento o unificación parcelaria y la edificabilidad asignable** a la misma, aspectos que sí están regulados en normas de otras ciudades, incluso ciudades intermedias como Santa Fe; tal es el caso de la ciudad de Mar del Plata (Ord. 13231 Arts. 3.2.2.3. y 3.2.2.6.), Posadas (Ord. 3372/13 Art. 4.3) y Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley 6099/18 Art. 4.2.2), entre otras. El análisis de estas normativas da cuenta de diversos mecanismos para determinar edificabilidad asignable en caso de unificaciones, no coincidentes entre sí, lo cual demuestra que se trata de decisiones urbanas que deben ser consensuadas, planificadas y fundamentalmente normadas.

Cabe aclarar que el englobamiento parcelario está regulado, en la legislación local, a través de la Ord. 7677 que en su capítulo 6 especifica las condiciones para una unificación. No obstante, en lo que refiere a asignación de distrito para dicha nueva parcela producto de la unificación o englobamiento, el Reglamento de Ordenamiento Urbano no lo previó un criterio. Por ejemplo, al unificarse dos parcelas con diferentes distritos, uno puede establecer altura máxima y el otro no.

La existencia de datos que den cuenta de estas unificaciones parcelarias y permisos de obra permitirían realizar un análisis respecto a lo transcurrido en estos

---

<sup>1</sup> *Reglamento de Ordenamiento Urbano de Santa Fe. Conceptos centrales.* Revista Origen. Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, Distrito I. Nº5 – 2018. Páginas 58 a 69.



11 años y poder elaborar una propuesta normativa para establecer un criterio de resolución para estos supuestos.

Por los motivos expresados, solicito a mis pares el acompañamiento requerido para la aprobación del presente proyecto.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la del autor del documento, ubicada en el lado derecho de la página.