



MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

CÓRDOBA,

VISTO: -----

El Expediente N° 030.671/21, mediante el cual el Contador Marcos Lozada Echenique, en carácter de apoderado de la firma SANATORIO ALLENDE S.A., solicita autorización para la ejecución de un centro médico en la zona sur de la ciudad, en el inmueble denominado catastralmente como 30-20-086-001, cuya resolución implica variaciones a las condiciones de ocupación del suelo previstas por normativa vigente. -----

Y CONSIDERANDO: -----

QUE el inmueble que motiva la solicitud se localiza en el sector sudoeste de la ciudad, uno de los cuadrantes de mayor expansión de la trama residencial, con frente a la calle colectora de la Autopista de Circunvalación Agustín Tosco, la cual representa tanto una vía de alto tránsito y conectividad, como un eje de estructuración espacial del ámbito periférico de la ciudad. -----

QUE desde el punto de vista normativo, el inmueble se halla inserto en un área normada por las disposiciones relativas a la Zona H1, regulada por el Art. 59° de la Ordenanza N° 8256, que fija una altura máxima de 13,50 mts. (planta baja y tres plantas elevadas). -----

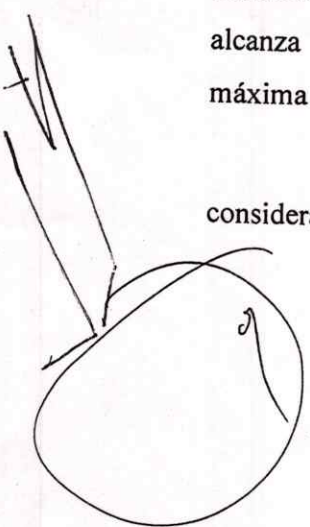
QUE de acuerdo a la documentación obrante en folio único N° 62, el recurrente solicita autorización para el desarrollo de un edificio de hospitalización, destinado a albergar los servicios de internación y consultorios externos, cuya altura alcanza los 30,30 mts. (planta baja más 6 niveles de altura), la cual supera la altura máxima admitido por normativa vigente. -----

QUE a fs. 78, Dirección de Planeamiento Urbano manifiesta que considera viable la propuesta presentada, atendiendo a que el carácter frentista a la calle

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

121

Ab. Ana María DAHBAR
Directora de Control Técnico
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba





MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

EX.PTE. 030671 AÑO 21 FOLIO 90

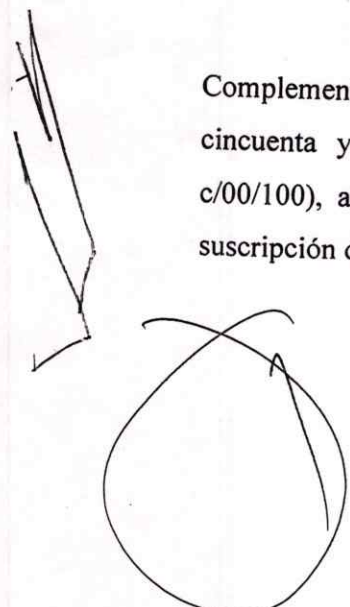
colectora de Av. Circunvalación (arco sur), dota al predio de condiciones muy propicias para el emplazamiento de emprendimientos y/o equipamientos de impacto urbano, no sólo por la fluidez de circulación, sino también porque facilita el acceso de usuarios provenientes de otras localidades.-----

QUE asimismo, en relación a la altura propuesta, Dirección de Planeamiento Urbano manifiesta que, si bien la volumetría proyectada supera la altura establecida por la normativa vigente, atendiendo a la incorporación de mayores retiros laterales y de frente, no se presentan objeciones desde el punto de vista urbanístico para la autorización de dicha variación.-----

QUE por tratarse de un equipamiento comunitario de índole sanitario, el caso se encuadra en las previsiones del Art. 17º de la Ordenanza N° 8256, que establece disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe de Dirección de Planeamiento Urbano en función de las características de la parcela, del carácter urbanístico y valor cultural y natural del área en que se hallare inserta, de la presencia de bienes del patrimonio cultural y natural y de los usos a promover.-----

QUE a fs. 68, Dirección de Planeamiento Urbano informa que la superficie ubicada por fuera de la altura máxima de edificación establecida por normativa vigente es de 15.756,40 m².-----

QUE a fs. 69/70, Dirección de Catastro informa que el valor de Obras Complementarias por la redistribución en altura solicitada, es de \$51.465.523,00 (pesos cincuenta y un millones cuatrocientos sesenta y cinco mil quinientos veintitrés c/00/100), al mes de diciembre de 2022, el cual deberá ser actualizado previo a la suscripción del Acta Compromiso pertinente.-----



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

121

Ab. Ana María DAHBAP
Directora de Control Técnico
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba



MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

EXPTE. 030671 AÑO 21 FOLIO 91

QUE a fs. 79, Dirección de Tránsito informa que no se presentan objeciones al proyecto presentado, siempre que la propuesta se adecúe a las recomendaciones emanadas del mismo; -----

QUE a fs. 83, se adjunta copia de informe de Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Cambio Climático, tramitado por expediente 032.050/2022, donde se realiza una evaluación preliminar, manifestando que se deberá cumplimentar con la Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.), expedida por la Comisión de Ambiente, en el marco de la Ordenanza N° 9847 y su reglamentación; -----

ATENTO A ELLO, la delegación dispuesta por Decreto N° 178 de fecha 24/08/20 en su Artículo 1° inc. 1); y en uso de sus atribuciones,

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- AUTORIZASE a la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo a aprobar los planos de proyecto correspondiente a la primera etapa de la nueva Sede del SANATORIO ALLENDE a localizarse en la parcela designada catastralmente como 30-20-086-001, con los siguientes índices de ocupación: -----

- FOS Máximo: 70%
- FOT Máximo: 1 (uno)

A los fines del cómputo del Factor de Ocupación Total, se considerará toda la superficie cubierta del emprendimiento, con excepción de: -----

- Los estacionamientos y sus espacios complementarios (circulaciones, locales de servicio, etc.), ubicados en subsuelo; -----

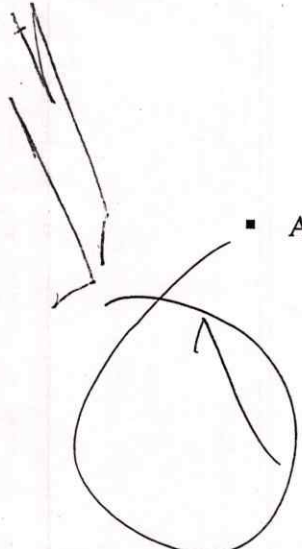
- Los espacios técnicos, tales como depósitos, bauleras, salidas de escalera y salas de máquinas; -----

- Altura Máxima de Edificación: 30,30 mts. -----

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Ab. Ana María DAHBA 3
Directora de Control Técnico
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

121





MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

Dicha altura, será medida desde la cota $\pm 0,00$ mts. ubicada a nivel de la Planta Baja del edificio de Hospitalización, hasta la última losa habitable (Planta baja más 6 plantas elevadas), pudiéndose superar dicha altura sólo con locales no habitables tales como depósitos, tanque de agua, salida de escalera, sala de máquinas de ascensor, y elementos filares como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales. -----

▪ RETIROS DE FRENTE:

- Sobre calle colectora de Av. Circunvalación: 40,00 mts;

▪ RETIROS A MEDIANERAS:

- Sobre Ejes Medianeros Este y Norte: 40,00 mts;

- Sobre Eje Medianero Oeste: 6,00 mts;

- Sobre las áreas afectadas a retiros de frente y/o laterales Este y Norte, sólo podrán ubicarse construcciones en subsuelo, circulaciones verticales (rampas y/o escaleras), balcones de hasta 1,50 mts. y edificaciones de servicio cuya altura no supere los de 5,00 mts (1 planta como máximo). En todos los casos, se deberá dejar un área destinada a espacio verde, libre de toda edificación, de 10,00 mts, medidos de manera perpendicular a la Línea Municipal o Eje Medianero del que se trate.-----

ARTÍCULO 2º.- DISPÓNESE, que previo al otorgamiento del **Permiso de Edificación**, el emprendimiento deberá contar con: -----

- Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.), expedida por la Comisión de Ambiente, autorizando ambientalmente al emprendimiento, en el marco de la Ordenanza, en el marco de la Ordenanza N° 9847 y su reglamentación; -----
- Firma de Acta Compromiso, estableciendo la dotación de obra complementaria a desarrollar, cuyo monto deberá ser actualizado previo a la suscripción del Acta, a los efectos de dar cumplimiento a la Ordenanza N° 11.272, constatando su cumplimiento previo a la extensión del Certificado Final de Obra.-----

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

4

121

Ab. Ana María DAHBAR
Directora de Control Técnico
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba



MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

ARTÍCULO 3°.- ESTABLECESE que previo al otorgamiento del **Certificado Final de Obra** los emprendedores deberán acreditar el cumplimiento de las obligaciones contraídas correspondiente a la obra complementaria, comprometida en el Acta Compromiso. -----

ARTÍCULO 4°.- EL administrado, salvo lo autorizado por la presente, deberá dar cumplimiento en todo lo demás prescripto por las normas de edificación vigentes aplicables al caso. -----

ARTÍCULO 5°.- PROTOCOLÍCESE, tomen conocimiento las Direcciones de Planeamiento Urbano, de Impacto Ambiental, de Redes Sanitarias y Gas, de Tránsito, de Obras Privadas y Uso del Suelo, Notifíquese y **ARCHÍVESE**. -----

RESOLUCIÓN

N° **121**
SÉRIE "C"

SANITARY
FOLIO 930671
Municipalidad de Córdoba

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


Ab. Ana María DAHBAR
Directora de Control Técnico
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba