



Sunchales, 20 de noviembre de 2.018.-

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La Ordenanza N° 1294/1999, sus modificatorias, y todas aquellas normas que incorporan parcelas al área urbana del Distrito Sunchales y;

CONSIDERANDO:

Que la citada norma categoriza y define las áreas urbanizada, suburbana y rural del Distrito Sunchales, entre otras regulaciones sobre uso del suelo y zonificación de distritos.-

Que sucesivas ordenanzas han ido modificando sustancialmente el polígono que delimita el área urbanizada, el cual se lo encuentra dentro del Anexo 1 de la ordenanza de mención.-

Que es necesario establecer un texto ordenado que haga de simple interpretación, y con carácter estricto, el polígono que delimita aquellas parcelas que son regidas por las políticas urbanísticas, los usos de suelo y los indicadores urbanos.-

Que es de fundamental importancia la unificación de criterios y la igualdad de afectación al momento de definir áreas homogéneas para la aplicación de instrumentos que tiendan a una correcta planificación territorial.-

Que la Ordenanza 1294/99 establece como área urbana "a la superficie definida como soporte material de la estructura social, destinada al asentamiento humano intensivo, en la que se desarrollan actividades administrativas, recreativas, educacionales, culturales e industriales condicionadas".-

Que el Plan de Desarrollo Urbano y Territorial de la ciudad de Sunchales, como proyecto participativo con actores territoriales locales surgido del estudio promovido por el convenio de la Municipalidad de Sunchales con la Dirección Nacional de Preinversión, del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación, plantea la necesidad de establecer una nueva clasificación de suelos en la que se incorporen nuevas categorías y se modifiquen otras.-

Que la nueva clasificación de suelos surge de la evaluación de las características distintivas de los diferentes sectores del Distrito, luego de diferentes estudios sobre el tipo de parcelamiento, el nivel de ocupación, el grado de dotación de infraestructura, entre otras categorías de análisis.-

Por ello:

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Consejo Municipal el siguiente:



PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°: Modifícase el artículo 1° de la ordenanza N° 1294/99, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1°: Normas sobre áreas de suelo Urbanizado, Urbanizable, Suburbano, Rural y No Urbanizable.

1.1. DEFINICIONES:

Establécese, a los fines de la presente Ordenanza, las definiciones que a continuación se enumeran:

Área: Conjunto de zonas que se categorizan como Área de Suelo Urbanizado, Área de Suelo Urbanizable, Área de Suelo Suburbano, Área de Suelo Rural y Área de Suelo no Urbanizable.-

Distrito: Es un sector de la ciudad para el cual se establece un conjunto de normas comunes, estos sectores pueden abarcar parcelas de suelo urbanizado de grandes extensiones, parcelas de suelo urbanizable, suelo suburbano, suelo rural y suelo no urbanizable, manzanas o partes de ellas, bandas de parcelas, entre otras.-

Banda: Conjunto de parcelas de suelos urbanizados, suelos urbanizables, suelos suburbanos, suelos rurales y/o suelos no urbanizables, lindantes con elementos estructurales del Distrito Sunchales (vías públicas, rutas nacionales o provinciales, canales, FFCC, entre otros), para el cual, además de las normas correspondientes a los distritos en los cuales se inscriben, rigen una serie de normas comunes. El propietario o responsable de cada parcela puede acogerse a las disposiciones establecidas para la Banda – Distrito correspondiente.-

Perímetro: Línea poligonal cerrada que separa en dos a una superficie determinada, fijando los límites entre dos zonas que cuentan con diferentes características y, por consiguiente, se aplicarán diferentes instrumentos de regulación.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

A los efectos de un mejor ordenamiento del territorio del Distrito Sunchales y con el fin de adjudicarles indicadores básicos para orientar su planificación, el suelo se clasifica en cinco áreas identificadas según sus características ambientales, de dotación, de estructura parcelaria y de niveles de consolidación y ocupación.

Áreas de tipo de suelo:

1.- Área de suelo Urbanizado:

Es la que corresponde a aquellos sectores que presentan ocupación efectiva o un proyecto avanzado de ocupación de carácter urbano y que, independientemente de su grado de completamiento de dotación de infraestructuras, se considera que ha cumplimentado con las condiciones para ser alcanzado por la prestación de los servicios municipales.

2.- Área de suelo Urbanizable:



Es la que se conforma por los sectores del territorio constituidos por tierras aún no urbanizadas, que pueden alcanzar razonables niveles de provisión de infraestructura y servicios, y sobre las que el Municipio ha programado la expansión de la ciudad, o se encuentran desde hace tiempo en una situación expectante de urbanización, o que poseen o pueden alcanzar niveles de accesibilidad vial por medio de la red primaria o secundaria. Esta Área comprende subáreas, las que según su condición se encuadrarán como de completamiento, de expansión o de reserva.

3.- Área de suelo Suburbano:

Es la que se encuentra con un grado de subdivisión menor a la establecida para la explotación primaria extensiva, con destino de actividades de servicios, producción secundaria, equipamiento, quintas o usos residenciales no permanentes sobre el cual el Municipio no contempla alcanzar niveles de provisión de infraestructura y/o de servicios.

4.- Área de suelo Rural:

Es el territorio destinado a la preservación de sus condiciones naturales o seminaturales, como así también aquel que presenta actividades de explotación de los recursos naturales o bien se encuentra expectante de ser explotado.

5.- Área de suelo No Urbanizable:

Se definen en esta categoría a aquellas áreas que por motivos de condiciones deficientes de saneamiento, explotación minera no saneada, actividad productiva con efluentes complejos que en ellas se llevaron adelante, entre otras, no está prevista su subdivisión ni ocupación hasta tanto no se modifiquen las condiciones ambientales originales o se establezcan las acciones para mitigar los riesgos por las cuales se las incluyó en esta categoría.-

Artículo 2°: Establécese que toda referencia en la normativa vigente en el ámbito Municipal a los términos “Área Urbana” o “Área Urbanizada”, deberá entenderse como “Área de suelo Urbanizado”, y toda referencia al término “Área Suburbana” deberá entenderse como “Área de suelo Urbanizable”.

Artículo 3°: Determínase que la Tasa General de Inmuebles Suburbanos será de aplicación para los inmuebles que se encuentren comprendidos en la Áreas de Suelo Urbanizable y de Suelo Suburbano.

Artículo 4°: Incorpórense al Área Urbanizada del Distrito Sunchales a los inmuebles que se describen a continuación:

- Parcela 6 del plano n° 141225 (Hurra)
- Lote 1 del plano n° 141.225 (Puntogob)
- Lote 1 al 9 de la manzana C del plano n° 47321 (B° Colón)
- Fracción sobrante con la PII 060500/0000 (Villa)
- Fracción sobrante con la PII 060501/0000 (Villa)
- Lote 1 del plano n° 40419 (Tiro)
- Lote 1 del plano n° 140.418 (SanCor)
- Lote I del plano n° 16.049 (Smurfit)
- Lote A del plano n° 112.873(Smurfit)



- Lote B del plano n° 112.873 (Otoño)
- Parcela 00589 del plano n° 75.453 (Lagunas)
- Lote 1 del plano n° 129.132 (Casa fundador)
- Lote 1 del plano n° 171.291 (Casa fundador)
- Parcela 00568 del plano n° 124.649 (Crac)
- Lote C del plano n° 60.167 (Crac)
- Lote D del plano n° 60.167 (EPE)
- Parcela 00567 del plano n° 120.101 (EPE)
- Lote 1, 2, 3 y 4 del plano n° 140.895 (Favial)
- Lote I b del plano n° 126.649 (SOEM)
- Lote 1 al 9 del plano n° 139.115 (Chavazza)
- Manzana 1 del plano n° 158.649 (Servicios)
- Lote 1, A, B, C y D del plano n° 166.154 (Servicios)
- Lotes 1 al 5 de la manzana 2 del plano 180.960 (Servicios)
- Lotes 1 al 6 de la manzana 3 del plano n° 180.962 (Servicios)
- Lotes 1 al 6 de la manzana 4 del plano n° 166.154 (Servicios)
- Lote 1 de la manzana 5 del plano n° 166.154 (Servicios)
- Lote 1 y 2 del plano n° 140.894 (Servicios)
- Lote b del plano n° 158.649 (Esc. Técnica)
- Parcela 00917 del plano n° 155793 (Corralón)
- Remanente del plano n° 155.793 (Encuentros)
- Lote 1 del plano n° 155.793 (CEF n° 27)
- Lote 1 del plano n° 168684 (Corroto)
- Parcela 00002 del Plano 70451 (Richiger)
- Lote A del Plano 69595 (Cipollatti)
- Lote A del Plano 142047 (Cipollatti)
- Parcela 00598 del plano n° 57818 (Low)
- Lote I a, I b, I c y I d del plano 118.858, II y III del 104.920 (Semillero)
- Parcela 00558 (sin plano) con la PII 060805/0000 (cementerio)
- Lote I del plano n° 86.851 (cementerio)
- Lote II a del plano n° 123.437 (Libertad)
- Lote 4 del plano n° 209.001 (Viotti)
- Lote 10 del plano n° 209.001 (Municipalidad)
- Lote 2B del Plano de Mensura n° 51099 (Richiger)
- Lote 1 del plano n° 200.760 (Midget)
- Lote 2 del plano n° 155.227 (GSS)

Artículo 5°: Modifícase el punto 1. Planos de Áreas, del Anexo I de la Ordenanza N° 1294/99, por el que se acompaña a la presente.

Artículo 6°: Modifícase el punto 2. Descripción de las Áreas, del Anexo I de la Ordenanza N° 1294/99, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ANEXO I - 2

Descripción de las Áreas.

Área de Suelo Urbanizado



Comprendida por la superficie delimitada por los siguientes polígonos, incluyendo las superficies de las calles nombradas:

Polígono A

Límite este de las manzanas E, D Y C de la sección XV; límite este, norte y oeste de la Parcela 00598 del Plano n° 57.818; límite norte de la manzana B de la sección 15; límite oeste de la ruta nacional n° 34; calle General Paz; calle Suipacha; límite oeste y norte de la manzana G de la Sección 16; límite norte de la manzana 6 de la sección 16; calle Garay; calle Oroño; calle María Cornaglia de Abrate; límites sur y este de la Parcela 6 del Plano n° 141225; calle Pilar Monserrat; calle Blanca Lila Mamy de Marquinez; calle Ortensia Cardoso; límite sur de la ruta provincial n° 280s; calle Oroño; calle Esperanza; calle Ramella; calle Buenos Aires; calle Oroño; calle Leloir; límite norte de la manzana 8 de la sección 16; límite norte de la manzana 9 de la sección 16; calle Azurduy; límite norte del Lote 1 del Plano n° 156807; límite norte del Lote 1 del Plano n° 178694; calle Falucho; calle Suipacha; calle Buenos Aires; calle Chubut; calle Esperanza; límite norte de las manzanas B1, E1 y E2 de la sección 16; calle Leguizamón; prolongación de calle Suipacha; calle Montalbetti; calle Río Negro; Bv. Belgrano; calle Ramella; calle Montalbetti; límite sur de la ruta provincial 280s; límite este del tendido del FCGBM; límite norte de la manzana 25 de la sección 9; prolongación de Av. Moreno; límite norte de la manzana 25 de la sección 9; calle Entre Ríos; camino comunal al este del Lote 43 de la Colonia Sunchales; límite sur y este de la Parcela 00589 del Plano n° 75453; canal de desagüe Sur; límite noreste del Lote B del Plano n° 178666; calle Maipú; calle Balbín; prolongación de calle San Lorenzo; prolongación de calle Pueyrredón; prolongación de calle Steigleder; calle Balbín; calle M. T. de Alvear; canal de desagüe Sur; calle F. Vivas de Iñiguez; calle R. S. Peña; calle Alfonsina Storni; calle Elpidio González; Av. R. Argentina; calle Pasteur; calle M. Vechioli; límite oeste de la Parcela 00568 del Plano n° 124.649; límite oeste y sur del Lote C del Plano n° 60.167; calle Güemes; calle San Juan; límite este del Lote 9 del Plano n°139115; canal de desagüe Sur; calle pública al oeste de las manzanas 5 y 6 del Plano n°166154; límite sur de la manzana B del Plano n° 158649; canal de desagüe norte; calle Güemes; calle Gabasio; límites oeste, sur y este del Lote 1 del Plano n° 168684; calle Gabasio; Av. Chente Cipolatti; calle Romilda Michellini; calle Delia Marquinez; calle Gabasio; límite este del Lote C del Plano n° 143031; límite este y norte de la Parcela 00002 del Plano n° 70451; límite norte de la Parcela 0002 del Plano n° 7045; límite este de las manzanas E, D Y C de la sección XV.

Polígono B

Intersección entre límite oeste de la ruta nacional n° 34 y cañada Sunchales; cañada Sunchales; calle n° 10 al oeste de la manzana 5 de la sección 20; calle San Juan; límite este del Lote 1 del Plano n° 178.095; límite norte del Lote 1 del Plano n° 178.095; límite este del Lote 1 del Plano n° 178.095; límite norte del Lote 10 del Plano n° 209.001; límite oeste del Lote 10 del Plano n° 209.001; límite sur del Lote 4 del plano 209.001; calle Madre teresa de Calcuta; límite SO del Lote 2B del Plano n° 51.099; Calle Valerio Betta; calle Rómulo Bonzi; Ruta 34; canal Vila-Cululú; límite sur del Lote A del Plano n° 168.880; límite sur del Lote A del Plano n° 142.081; ruta 34 desde límite sur del Lote A del Plano n° 142.081 hasta la cañada Sunchales.



Área de Suelo Urbanizable

Polígono A

Camino al norte del Lote 30 de la Colonia Sunchales; camino al este del Lote 30 y 29 de la Colonia Sunchales; RN34; Cañada Sunchales; calle 10 al oeste de la manzana 5 de la sección 20; calle San Juan; límite oeste del Lote II del Plano n°123437; límite oeste del Lote II del Plano n°123437; límite este y norte del Lote 1 del Plano n° 178095; límite oeste del Lote 4 del Plano n° 209001; límite norte, oeste y sur del Lote 10 del Plano n° 209001, calle Madre Teresa de Calcuta; límite SO del lote 2B del Plano n° 51099; calle Valerio Betta; calle Rómulo Bonzi límite SO de la Ruta 34; camino comunal a destinarse a Circunvalación Sur; camino paralelo al tendido del FGBM (R.S. Peña); Calle Alfonsina Storni; calle Elpidio González; Av. R. Argentina; calle Pasteur; calle M. Vechioli; límite oeste de la parcela 00568 del Plano n° 124649; límite oeste y sur del Lote C del Plano n° 60167; calle Güemes; calle San Juan; límite este del Lote 9 del Plano n° 139115; canal de desagüe Sur; calle pública al oeste de las manzanas 5 y 6 del Plano n°166154; límite sur de la manzana B del Plano n° 158649; canal de desagüe Norte; calle Güemes; calle Gabasio; límite oeste, sur y este del Lote 1 del Plano n° 168684; calle Gabasio; Av. Cipolatti; calle Romilda Michelini; calle Delia Marquinez; calle Gabasio; límite este del Lote C del Plano n° 143031; límite este y norte de la Parcela 00002 del Plano n° 70451; límite este de las manzanas E, D Y C de la sección XV; límite este y norte de la Parcela 00598 del Plano n° 57.818; límite este de la RN34; calle Gral Paz; calle Suipacha; límite oeste y norte de la manzana G de la Sección 16; límite norte de la manzana 6 de la sección 16; calle Garay; calle Oroño; calle María Cornaglia de Abrate; límite sur de la Parcela 6 del Plano n° 141.225; RN34 hasta camino Comunal al norte del Lote 30 de la Colonia.

Polígono B

Límite sur de la RP280s desde calle Montalbetti hasta calle Esperanza; calle Esperanza; calle Ramella; calle Buenos Aires; calle Oroño; calle Leloir; límite norte de la manzana 8 de la sección 16; límite norte de la manzana 9 de la sección 16; calle Azurduy; límite norte del Lote 1 del Plano n° 156807; límite norte del Lote 1 del Plano n° 178694; calle Falucho; calle Suipacha; calle Buenos Aires; calle Chubut; calle Esperanza; límite norte de las manzanas B1, E1 y E2 de la sección 16; calle Leguizamón; prolongación de calle Suipacha; calle Montalbetti; calle Río Negro; Bv. Belgrano; calle Ramella; calle Montalbetti; calle Montalbetti desde calle Ramella hasta límite sur de la ruta provincial N° 280s.

Polígono C

RP280s desde calle Richieri hasta tendido del FCGBM; tendido del FCGBM; límite norte de la manzana 25 de la sección 9; prolongación de la Av. Moreno; calle Entre Ríos; camino al este del lote 43 de la Colonia Sunchales; calle Richieri hasta RP280s.

Polígono D

Calle Balbín desde calle Maipú hasta prolongación de calle San Lorenzo; prolongación de calle San Lorenzo; prolongación de calle Pueyrredón; prolongación de calle Steigleder; calle



Balbín; calle M. T. de Alvear; canal de desagüe Sur; límite noreste del Lote B del Plano n° 178666; calle Maipú desde límite NE del Lote B del Plano n° 178666 hasta calle Balbín.

Área de suelo Suburbano

Polígono A (CLAAS)

Lote A del Plano n° 39282; Lote 1, 2, 3 y 4 del Plano n° 160074; Lote A y B del Plano n° 166337.

Polígono B (Presser y Aeroclub)

Lote B del Plano n° 124707; Lote A del Plano n° 142.081 y Lote A del Plano n° 168.880

Polígono C (CET)

Lote B del Plano n° 140353

Polígono D (Borgogno)

Lote A y B del Plano n° 161207; Lote 3 del Plano n° 154051; Lote 3a y 3b del Plano n° 156148; Lotes 1, 2, 4, 5, 6 y 7 del Plano n° 144960.

Área de Suelo No Urbanizable

Polígono A (Planta)

Lote remanente del Lote A del Plano n° 140.909

Polígono B (Borgogno)

Lote 1 y 2 del Plano 166.365; Lote 1 del Plano n° 170.864

Área de Suelo Rural

Éste área abarca todo el Distrito de la Colonia Sunchales, exceptuando el de las Áreas de Suelo Urbanizado, Urbanizable, Suburbano y No Urbanizable.

Artículo 7°: Establécese un Perímetro Urbano a los efectos fijar los límites de la ciudad y, por consiguiente, las actuaciones regulatorias de las actividades tanto rurales como urbanas.-

Delimitación del Perímetro Urbano:

Camino público al norte del Lote B del Plano n° 140353; RN34; RP280s límite este del Lote 5 y Lote 6 del Plano n° 144960; camino público al norte de los lotes 1 al 6 del Plano n° 144960; camino comunal al oeste del Lote 1 del Plano 144960; camino comunal al este de los Lotes 43, 44 y 45 de la Colonia; límite sur y este de la Parcela 00589 del Plano n° 75.453; canal de desagüe Sur; límite este del tendido de las vías del FCGBM; camino



comunal a destinarse como Circunvalación Sur; límite este del Lote A del Plano n° 204.381; límite sur del Lote C del Plano n° 60.167; límite norte del Lote 11 del Plano n° 209.001; prolongación de calles Madre Teresa de Calcuta; línea paralela imaginaria distante a 165m al SO de calle V. Betta; camino comunal a destinarse a Circunvalación Sur; RN34; canal Vila al Cululú; camino comunal al este del Lote 16 de la colonia Sunchales; camino comunal al norte del Lote 16 y 21 de la Colonia Sunchales; Límite este y norte del Lote B del Plano n° 124707; camino comunal al este del Lote 29 de la Colonia Sunchales; límite sur del Lote A del Plano n° 180.960; calle Delia Marquínez; calle Gabasio; límite este del Lote C del Plano n° 143031; límite este y norte de la Parcela 00002 del Plano n° 70451; límite norte de la Parcela 0002 del Plano n° 7045; límite este de las manzanas E, D y C de la sección XV; límite este, norte de la Parcela 00598 del Plano n° 57.818; límite; límite este de la ruta nacional n° 34; camino comunal al oeste del Lote 132 de la Colonia Sunchales.-

Artículo 8°: Establécese que toda referencia al término “zona urbana” en la normativa vigente en el ámbito Municipal relacionada con la delimitación agronómica para la aplicación de productos fitosanitarios, deberá ser reemplazada por el de “Perímetro Urbano”.-

Artículo 9°: Determínase que la totalidad de los espacios, calles, trazados, espacios verdes, parcelas y remanentes incluidas dentro de los polígonos descriptos en el artículo 6° antecedente, serán constituyentes de alguna de las categorías definidas en la presente.-

Artículo 10°: Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

- Suelo Urbanizado
- Suelo Urbanizable
- Suelo Suburbano
- Suelo Rural
- Suelo No Urbanizable
- Perímetro Urbano

Anexo 1
I.1 Plano de Áreas

