

## PROYECTO DE ORDENANZA

### VISTO:

La necesidad de reglamentar la extensión urbana de la ciudad, y;

### CONSIDERANDO:

Que la misma se encuentra en un proceso de importante crecimiento y que es conveniente regular su expansión;

Que la Ordenanza 1933/09 determina las disposiciones generales a las cuales deben ajustarse los nuevos loteos y subdivisiones;

Que la Ordenanza 1294/99 regula el uso y ocupación del suelo de la ciudad de Sunchales;

Que el Artículo 3.2.7. de dicha Ordenanza crea el Distrito de Urbanización Futura (DUF);

Que dicho Distrito previó el suelo necesario para la expansión de la ciudad;

Que para su correcta implementación requiere ser reglamentado previendo el macro diseño urbanístico que regirá a los efectos de producir un crecimiento articulado con los sectores urbanos colindantes;

Que el artículo 5º de la Ley N° 8173 del Código Tributario Municipal establece que, son Contribuciones de Mejoras las prestaciones pecuniarias que, por disposición del presente Código o sus Ordenanzas Fiscales Complementarias, están obligados a pagar al Municipio, quienes obtengan beneficios o **plusvalías en los bienes de su propiedad o poseídos a título de dueño**, y derivados directa o indirectamente de la realización de las obras o servicios públicos determinados, sin perjuicio de la realización de obras públicas por cuenta de terceros;

Por todo ello,

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

## PROYECTO DE ORDENANZA

**Art. 1º)** Modificase el texto del Artículo 3.2.7. de la Ordenanza 1294/99 que quedará redactado de la siguiente forma:

### 3.2.7) DUF - DISTRITO DE URBANIZACIÓN FUTURA:

Se denominan así las fracciones de terrenos de propiedad privada o pública, de gran superficie aún no urbanizadas, algunas de las cuales ya se encuentran ocupadas por asentamientos espontáneos. Estos distritos están destinados a la ampliación paulatina del área urbanizada los que tendrán, a grandes rasgos, como uso dominante el residencial **UR**, como complementario el comercial **UC** y de equipamiento **UE**. Los proyectos de urbanización que se localicen en el Distrito deberán ser aprobados por una Ordenanza específica que, para cada caso particular, determinará la zonificación, los indicadores urbanísticos, los usos del suelo, las normas de parcelamiento y toda otra disposición reglamentaria.

Las normas generales de parcelamiento que deberán seguir los proyectos se especifican en la Ordenanza N° 1933/2009 y sus modificatorias.

Para la aprobación de los proyectos de urbanización en el Distrito se deberá contar con un estudio urbanístico previo realizado entre la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través de la Subdirección de Planificación y Desarrollo Territorial y el/los propietarios del predio. Si a criterio fundado de la Subdirección el emprendimiento pudiera producir impactos relevantes en la estructura urbana, ésta podrá exigir al/los propietario/s la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental teniendo en cuenta los efectos sobre el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.

Cada sector estará dotado con los servicios que correspondan de acuerdo a lineamientos específicos que para cada loteo determinará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos o la que correspondiera. Esta misma Secretaría se encargará de dictaminar, una vez consolidada y ocupada este área por asentamientos urbanos, y de acuerdo a la tendencia de crecimiento urbanístico de la ciudad, cual será el sector que se destinará a urbanizar prioritariamente en el futuro.

En todos los casos, los proyectos de urbanización y loteos deben abarcar la totalidad de las parcelas afectadas por los mismos.

Los Subdistritos que forman parte del presente Distrito son los siguientes, según se detalla en el Anexo I:

- Subdistrito DUF 1 –
- Subdistrito DUF 2 –
- Subdistrito DUF 3 –

### 3.2.7.1.

El presente determina las condiciones particulares a las que se someten los parcelamientos y cualquier obra de urbanización en el Subdistrito DUF 1.

#### **a. Delimitación**

El Subdistrito está conformado por los terrenos que se detallan a continuación, según su partida inmobiliaria:

060724/0510, 060502/0000, 060503/0001, 060503/0002, 060503/0003, 060496/0004,  
060496/0005, 060496/0006, 060496/0001, 060497/0006, 060497/0005, 060497/0007,  
060498/0000, 060504/0001, 060507/0000, 060511/0010, 060520/0017, 060520/0016,  
060520/0006, 060520/0007, 060520/0003, 060520/0008, 060520/0009, 060520/0010,  
060520/0011, 060520/0012, 060520/0013, 060520/0014, 060520/0015, 060520/0005,  
060520/0004, 060513/0005, 060513/0004, 060513/0003, 060513/0006, 060513/0009,  
060513/0007, 060513/0002, 060513/0008, 060515/0000, 060516/0014, 060516/0003,  
060516/0002.

Todo de acuerdo al plano que forma parte del Anexo II.

#### **b. Características y estructura urbana**

El Subdistrito abarca el sector de expansión Norte de la ciudad y las urbanizaciones y loteos a aprobarse tendrán como uso dominante el residencial admitiéndose complementariamente usos comerciales, de servicios y equipamientos de baja escala.

Los proyectos de urbanización a aprobarse deberán respetar la siguiente estructura urbana (Anexo II.a) y de acuerdo a la ordenanza N° 1933/09:

Apertura de calle Oroño categorizada como primaria según Ordenanza N° 1933/09, de 20 (veinte) metros de ancho que será continuación de la misma vía existente entre calles Laprida y Montalbetti y, entre Esperanza y Gral Paz.

Apertura de calle Suipacha, categorizada como secundaria según Ordenanza N° 1933/09, de 20 (veinte) metros de ancho que será continuación de la misma vía entre calle Laprida y Av Belgrano y; calle Quinquela Martin y Gral Paz.

Apertura de calles de escala barrial, de 16 metros de ancho que serán continuación de las calles Borlenghi y Leloir, entre el límite urbano norte de la ciudad y calle Nicasio Oroño.

Apertura de calle de escala barrial, de 16 metros de ancho que será continuación de calle Francia entre Río Negro y Ramella.

En cumplimiento del Artículo 14° de la Ordenanza N° 1933/09, en la traza de apertura de la continuación de la calle Suipacha, se determinan dos sectores donde se localizarán los usos comerciales y las reservas destinadas a la construcción de los equipamientos sociales que abastecerán las demandas de los diferentes barrios a conformarse.

Sector I: La intersección de calle Suipacha y en un sector intermedio de los loteos propiedad de Amado Fabián Bolatti y el conocido comercialmente como Fideicomiso Paseo del Parque, determinado por las parcelas partida inmobiliaria 060518/0054 y 060513/0004.

Sector II: a determinar en el terreno partida inmobiliaria 060724/0510, en la intersección de la continuación de las calles Francia y Suipacha.

#### **C. Parcelamientos**

Cumplirá con las disposiciones generales de la Ordenanza N° 1933/2009 y sus modificatorias.

#### **d. Cesiones adicionales**

En cada proyecto de urbanización a aprobarse en el presente Subdistrito, los propietarios deberán abonar al municipio una contribución de mejoras por la obtención de plusvalías en sus

bienes.

La cesión adicional (contribución de mejoras) se pagará transfiriendo al municipio entre el 3% (tres por ciento) y el 6% (seis por ciento) de los lotes resultantes de la operación urbanística. La aplicación del porcentaje se relaciona con la diferencia entre el precio del suelo sin loteo y loteado.

En todos los casos la transferencia de los lotes podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, accesible desde vía pública y acordada con el municipio. Para su aprobación el municipio seguirá criterios de localización adecuada que serán estudiados por la **Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través del área de desarrollo urbano que corresponda**, en un informe especial. A los efectos de determinar la superficie efectiva a ceder, el Departamento Ejecutivo elaborará los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y/o por la modificación de la norma urbanística.

En casos debidamente fundados, la transferencia podrá canjearse por un pago en dinero efectivo al municipio haciéndose los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes con iguales criterios que en el párrafo anterior.

Los predios transferidos tendrán como único destino la construcción de vivienda social mientras que en los casos de pago en efectivo el dinero recaudado tendrá como destino el financiamiento de infraestructura, equipamiento y/o compra de lotes destinados a vivienda social.

### **3.2.7.2.**

El presente determina las condiciones particulares a las que se someten los parcelamientos y cualquier obra de urbanización en el Subdistrito DUF 2.

#### **a. Delimitación**

El subdistrito estará conformado por los lotes determinados por las partidas inmobiliarias 060799/0168, 060803/0195, 060803/0194, 060803/0010, 060803/0007, 060803/0006, 060803/0003, 060803/0383, 060803/0330 y 060803/0285.

Todo de acuerdo al plano que forma parte del Anexo III.

#### **b. Características y estructura urbana**

El subdistrito abarca el completamiento del sector de expansión Sur de la ciudad y las urbanizaciones y loteos a aprobarse tendrán como uso dominante el residencial admitiéndose complementariamente usos de equipamientos, comerciales y de servicios de baja escala, a determinar en cada caso.

Los proyectos de urbanización a aprobarse deberán respetar la siguiente estructura urbana (Anexo III.a) y de acuerdo a la ordenanza N° 1933/09:

Apertura de una calle estructurante según Ordenanza N° 1933/2009, denominada Circunvalación Sur, de 45 metros de ancho, tomado desde el límite norte de las propiedades ubicadas al Sur de dicho camino rural, en dirección norte, sobre las parcelas rurales lote 33 de la Colonia, según perfil que conforma el Anexo V.

Apertura de Avenida Sarmiento categorizada como primaria según Ordenanza N° 1933/09, de 25 (veinticinco) metros de ancho que será la continuación de la misma vía entre calle República Argentina y calle circundante a espacio verde, hasta la intersección con Circunvalación Sur.

Apertura de calle República Argentina categorizada como secundaria según Ordenanza N° 1933/09, de 25 (veinticinco) metros de ancho que será continuación de la misma vía entre Avenida Sarmiento y continuación de calle Guemes.

Apertura de calle de escala barrial Pasteur de 20 (veinte) metros de ancho que será continuación de la misma vía entre el canal Sur y calle publica s/n límite sur de los loteos propiedad de Patricia y Miguel Roch y Graciela y Stella Rambaudi, hasta la Circunvalación Sur.

Apertura de calle de escala barrial J. V. Gonzales de 16 (dieciséis) metros de ancho que será continuación de la misma misma vía entre el canal Sur y calle publica s/n limite sur de los loteos propiedad de Patricia y Miguel Roch y Graciela y Stella Rambaudi, hasta la Circunvalación Sur.

En cumplimiento del Artículo 14° de la Ordenanza N° 1933/09, en la traza de apertura de la continuación de la calle República Argentina y Avenida Sarmiento, determinado por las manzanas 37, C54 y 38 del plano de mensura N° 150.980, y C3 y C4 del plano de mensura N°

150.877, donde se localizarán los usos comerciales y las reservas destinadas a la construcción de los equipamientos sociales que abastecerán las demandas de los diferentes barrios a conformarse.

### **c. Parcelamientos**

Cumplirá con las disposiciones generales de la Ordenanza N° 1933/2009 y sus modificatorias, y la Ordenanza 1633/2005.

### **d. Cesiones adicionales**

En cada proyecto de urbanización a aprobarse en el presente Subdistrito, los propietarios deberán abonar al municipio una contribución de mejoras por la obtención de plusvalías en sus bienes.

La cesión adicional (contribución de mejoras) se pagará transfiriendo al municipio entre el 3% (tres por ciento) y el 6% (seis por ciento) de los lotes resultantes de la operación urbanística. La aplicación del porcentaje se relaciona con la diferencia entre el precio del suelo sin loteo y loteado.

En todos los casos la transferencia de los lotes podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, accesible desde vía pública y acordada con el municipio. Para su aprobación el municipio seguirá criterios de localización adecuada que serán estudiados por la **Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través del área de desarrollo urbano que corresponda**, en un informe especial. A los efectos de determinar la superficie efectiva a ceder, el Departamento Ejecutivo elaborará los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y/o por la modificación de la norma urbanística.

En casos debidamente fundados, la transferencia podrá canjearse por un pago en dinero efectivo al municipio haciéndose los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes con iguales criterios que en el párrafo anterior.

Los predios transferidos tendrán como único destino la construcción de vivienda social mientras que en los casos de pago en efectivo el dinero recaudado tendrá como destino el financiamiento de infraestructura, equipamiento y/o compra de lotes destinados a vivienda social.

### **3.2.7.3.**

El presente determina las condiciones particulares a las que se someten los parcelamientos y cualquier obra de urbanización en el Subdistrito DUF 3.

#### **a. Delimitación**

El subdistrito estará conformado por una fracción de los lotes determinados por las siguientes partidas inmobiliarias: 060804/0004 y 060806/0004, según se detalla en el Anexo IV.

#### **b. Características y estructura urbana**

El subdistrito abarca el sector de expansión Sur de la ciudad adyacente al Subdistrito DUF 2 y las urbanizaciones y loteos a aprobarse tendrán como uso dominante el residencial admitiéndose complementariamente usos comerciales y servicios de baja escala.

Los proyectos de urbanización a aprobarse deberán respetar la siguiente estructura urbana (Anexo IV.a):

Apertura de una calle estructurante según Ordenanza N° 1933/2009, denominada Circunvalación Sur, de 45 metros de ancho, tomado desde el límite norte de las propiedades ubicadas al Sur de dicho camino rural, en dirección norte, sobre las parcelas rurales lote 21 y 28 de la Colonia, según perfil que conforma el Anexo V.

Apertura de una calle secundaria República Argentina, dentro del lote 28 de la Colonia, de 25 metros de ancho, cuyo eje de esta calle es la prolongación de la división de propiedades de Lastra y ATILRA en el lote 33 de la Colonia, hasta su intersección con el camino rural al este del cementerio municipal.

Apertura de una calle secundaria República Argentina, dentro del lote 21 de la Colonia, de 25 metros de ancho, cuyo trazado se ubicaría sobre una línea paralela a calle Valerio Betta aproximadamente a 80 metros.

Apertura de una calle secundaria Fanggio, dentro del lote 21 de la Colonia, de 40 metros de ancho, prolongación de la calle existente.

En cumplimiento del Artículo 14º de la Ordenanza N° 1933/2009, en la traza de apertura de la continuación de la calle Juan M. Fangio y República se localizarán los usos comerciales y las reservas de destinadas a la construcción de los equipamientos sociales que abastecerán las demandas de los diferentes barrios a conformarse. El sector será diseñado preferentemente siguiendo líneas curvas de manera que las vías de circulación conformen centros barriales.

### **c. Parcelamientos**

Cumplirá con las disposiciones generales de la Ordenanza N° 1933/2009 y sus modificatorias.

### **d. Cesiones adicionales**

En cada proyecto de urbanización a aprobarse en el presente Subdistrito, los propietarios deberán abonar al municipio una contribución de mejoras por la obtención de plusvalías en sus bienes.

La cesión adicional (contribución de mejoras) se pagará transfiriendo al municipio entre el 5% (cinco por ciento) y el 10% (diez por ciento) de los lotes resultantes de la operación urbanística. La aplicación del porcentaje se relaciona con la diferencia entre el precio del suelo sin loteo y loteado. En todos los casos la transferencia de los lotes podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, accesible desde vía pública y acordada con el municipio. Para su aprobación el municipio seguirá criterios de localización adecuada que serán estudiados por la **Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través del área de desarrollo urbano que corresponda**, en un informe especial. A los efectos de determinar la superficie efectiva a ceder, el Departamento Ejecutivo elaborará los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y/o por la modificación de la norma urbanística.

En casos debidamente fundados, la transferencia podrá canjearse por un pago en dinero efectivo al municipio haciéndose los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes con iguales criterios que en el párrafo anterior.

Los predios transferidos tendrán como único destino la construcción de vivienda social mientras que en los casos de pago en efectivo el dinero recaudado tendrá como destino el financiamiento de infraestructura, equipamiento y/o compra de lotes destinados a vivienda social.

**Art. 2º)** Modifícase el texto del Anexo II-3- Descripción de Distritos – Distrito Servicios en el Área Suburbana de la Ordenanza 1294/99 que quedará redactado de la siguiente forma:

## **DS - DISTRITO DE SERVICIOS (DS)**

### SECCIÓN IX

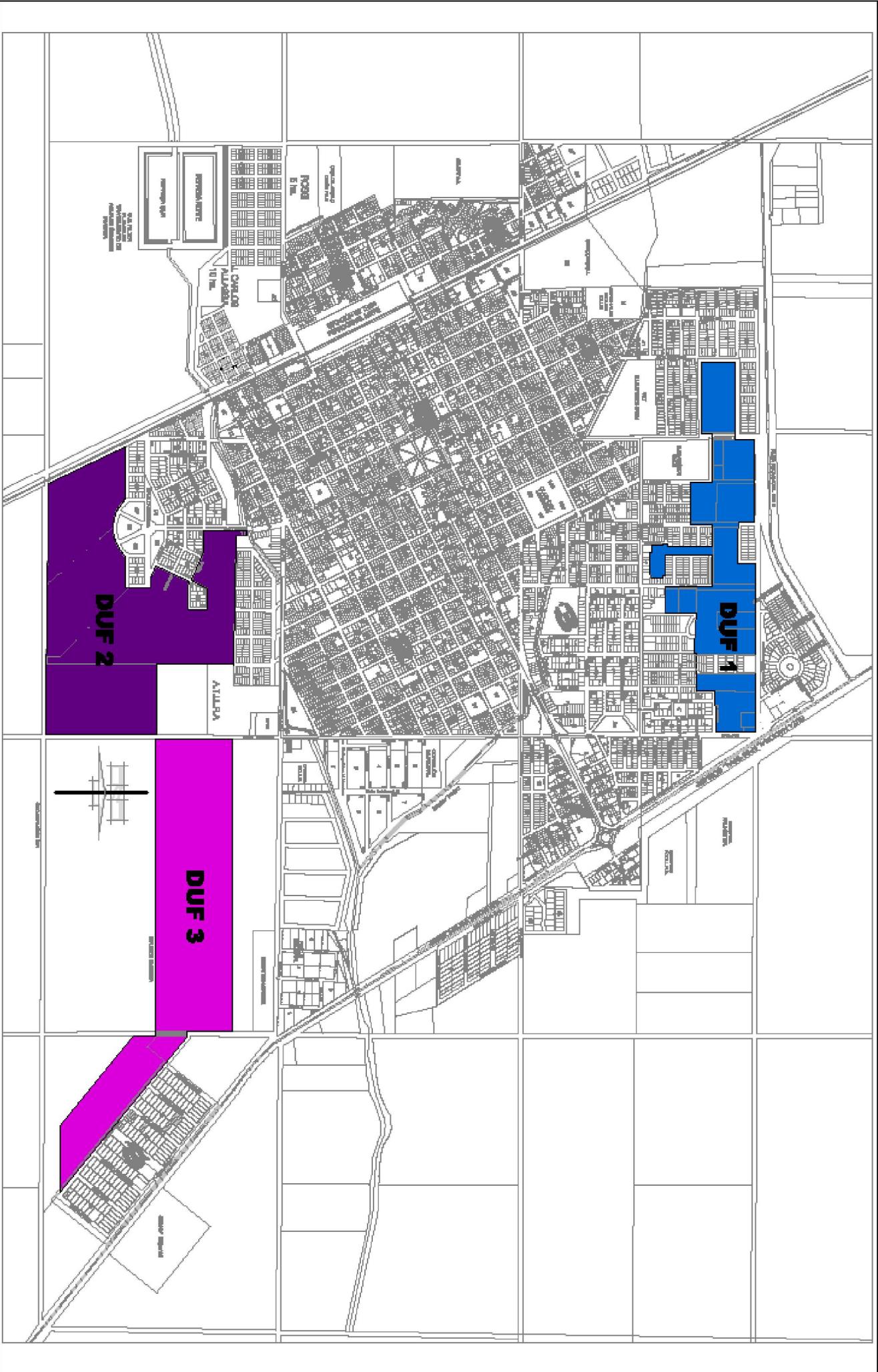
24-25

#### EN ÁREA SUBURBANA

- Parcela del lote 42 delimitada por el límite urbano sur, al oeste con el camino rural al oeste del lote 42 de la colonia Sunchales y al este con el tendido del ferrocarril.
- Parcela delimitada por una banda de 100 metros de ancho, ubicada en los lados Sur y Este del lote 43 de la colonia Sunchales, paralela al acceso oeste de la ciudad, continuación de calle Tte. Richieri; y al camino rural al loteo oeste del lote 42 de la colonia Sunchales.
- Parcela delimitada por una banda de 100 metros de ancho, ubicada en el lado norte del lote 44 de la colonia Sunchales, paralela al acceso oeste de la ciudad, continuación de calle Tte. Richieri; y limitada por la ruta 280S al oeste y el camino rural al este de dicho lote de la colonia.
- Parcela delimitada por una banda de 200 metros de ancho, ubicada en el lado norte del lote 28 de la colonia Sunchales, paralela al acceso este de la ciudad, continuación de calle San Juan; y limitada por los terrenos del cementerio municipal al este y por el camino rural al oeste de dicho lote de la colonia.

**Art. 3º)** Los Anexos I, II, III, IV y V forman parte integrante de la presente Ordenanza.

**Art. 4º)** Remítase el presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-



- REFERENCIAS:
- DUF 1
  - DUF 2
  - DUF 3

ESCALA: 1:16.000

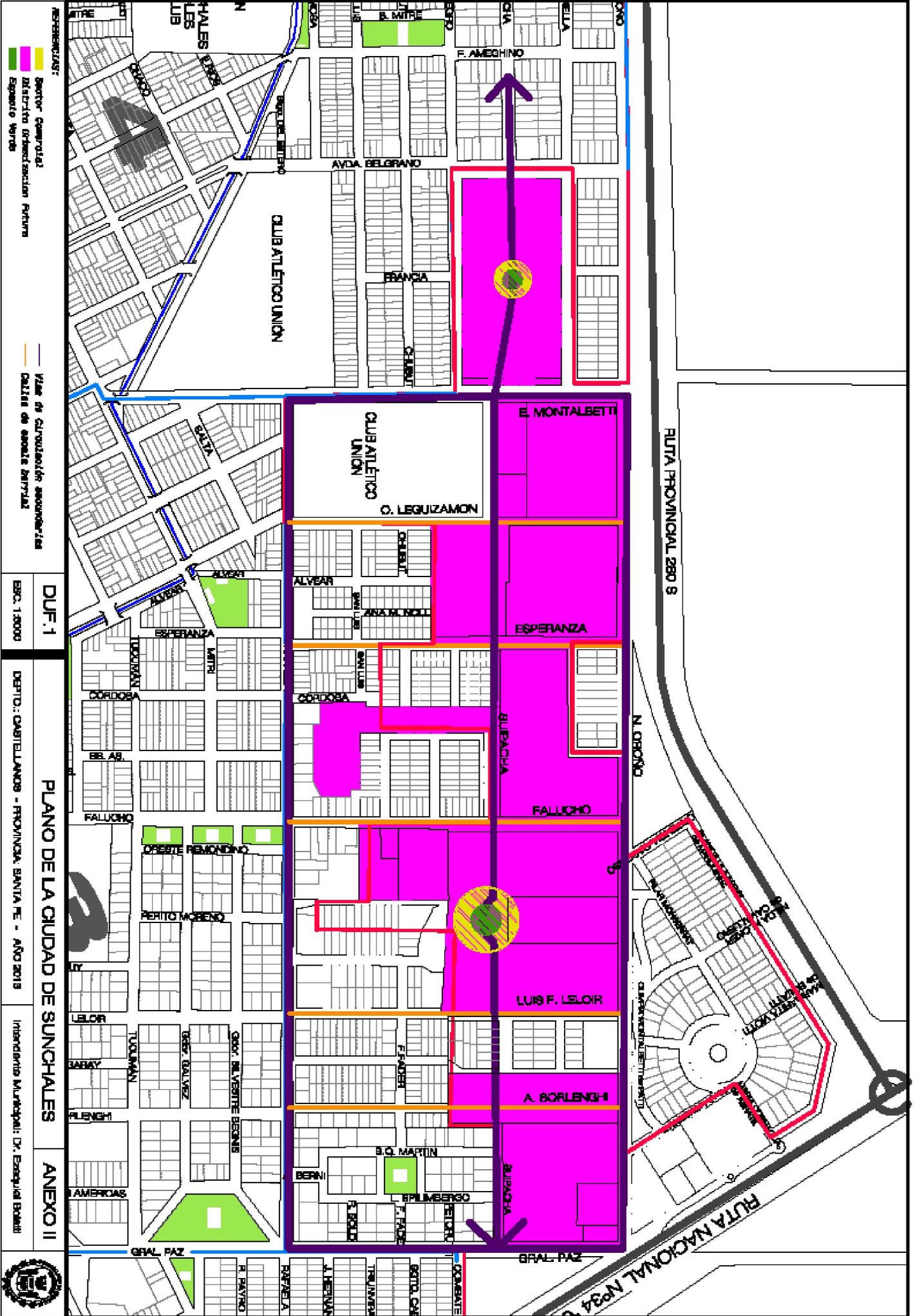
PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHUALES

DEPTO.: CARTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2019

Intendente Municipal: Dr. Esquivel Bonatti



ANEXO I



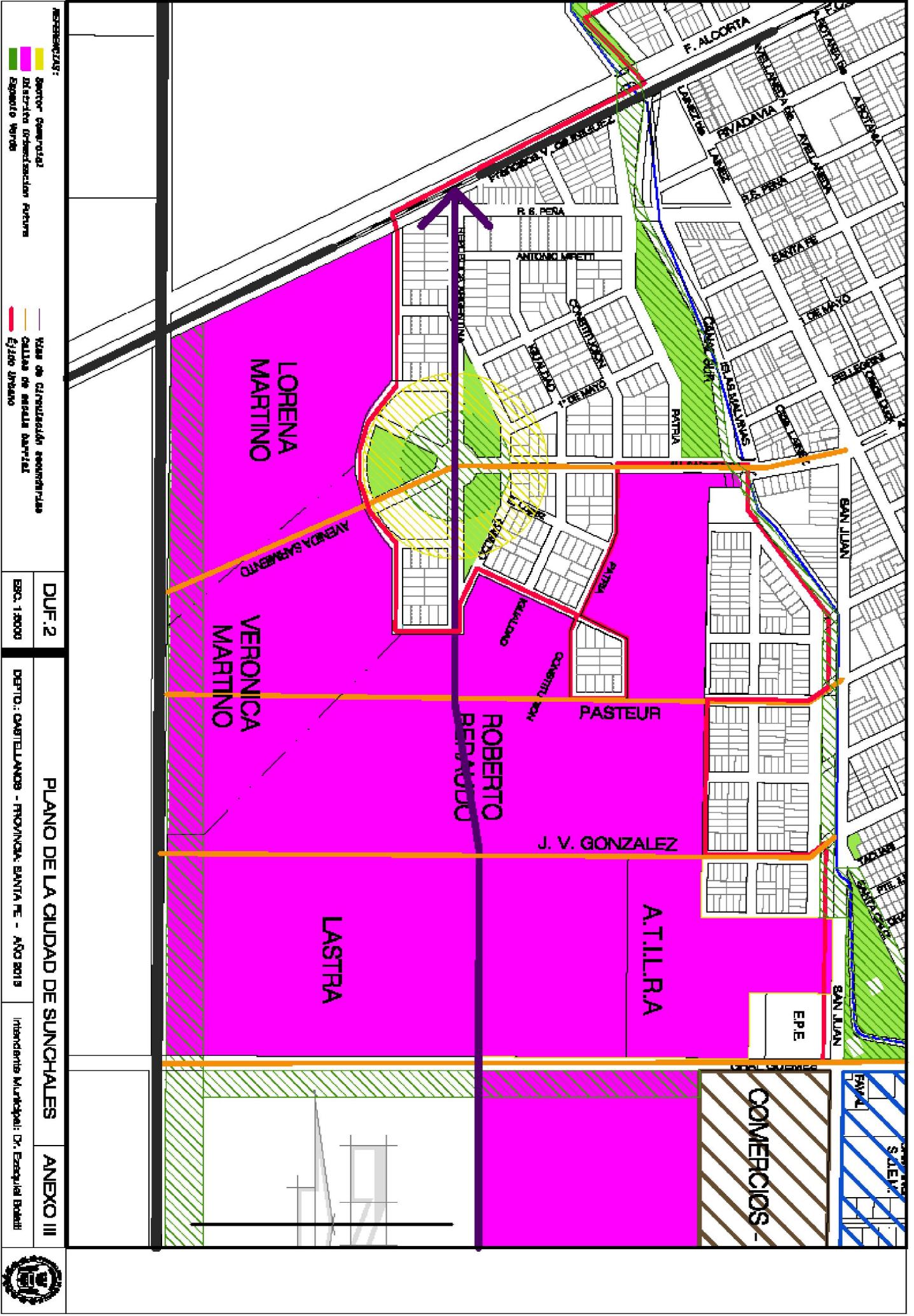
DUF.1  
ESC. 1:5000

PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES  
ANEXO II



Intendencia Municipal: Dr. Esquivel Borrali



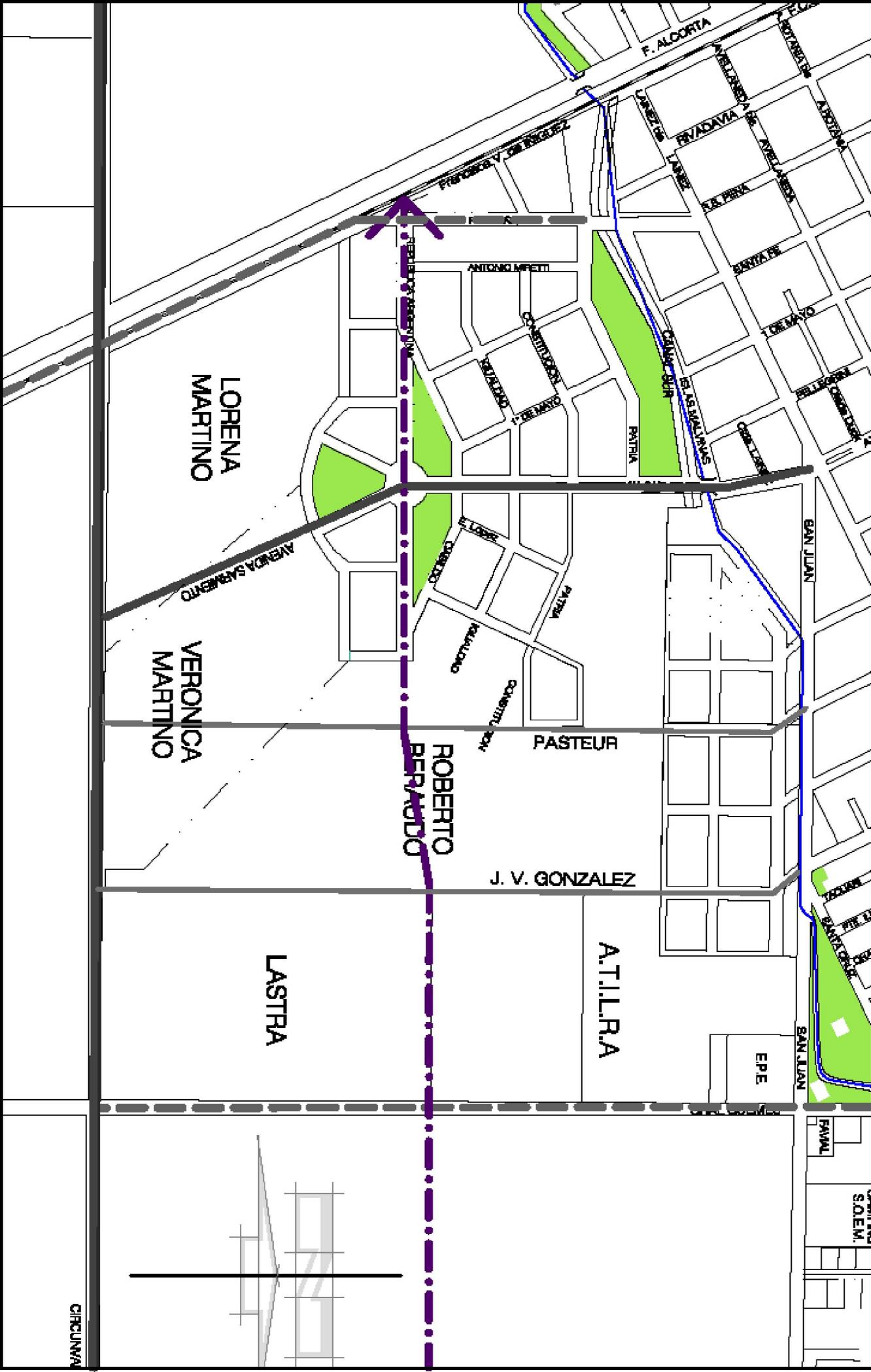


REFERENCIAS:

	Sector Comunal
	Distrito Urbanización Aerea
	Espacio Verde
	Vías de Circulación secundaria
	Calle de escala barrial
	Eje Urbano

DUF. 2	PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES	ANEXO III
ESQ. 1:5000	DEPTO.: CARTELLANOS - PROVINCIA SANTA FE - AÑO 2019	Intendencia Municipal: Dr. Esteban Bernal





**REFERENCIAL:**

- Calles Estructurantes
- Calles Primarias
- Calles Secundarias
- Calles Seriales

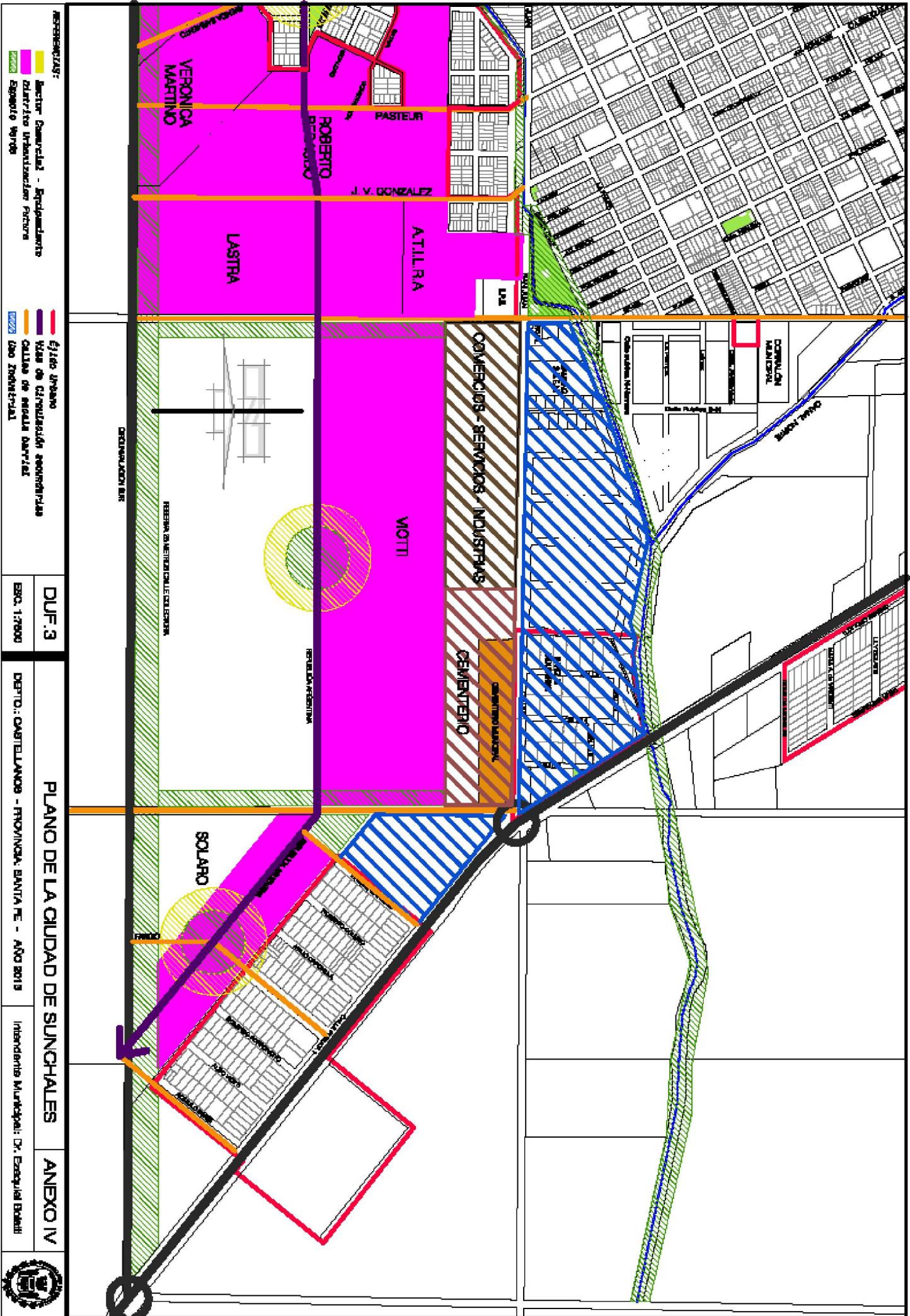
DUF. 2  
ESQ. 1.8000

PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES  
DEPTO.: CARTELLANOS - PROVINCIA SANTA FE - AÑO 2013

ANEXO III.8  
Intendente Municipal: Dr. Esquivel Bernali



CIRCUNVA



**ACERQUEZADO:**

- Sector Comunal - Bepedamiento
- Distrito Urbanización Futura
- Espalda Verde

- Vialidad Urbana
- Vías de Circulación secundaria
- Calles de escuela barrial
- (200) Industrial

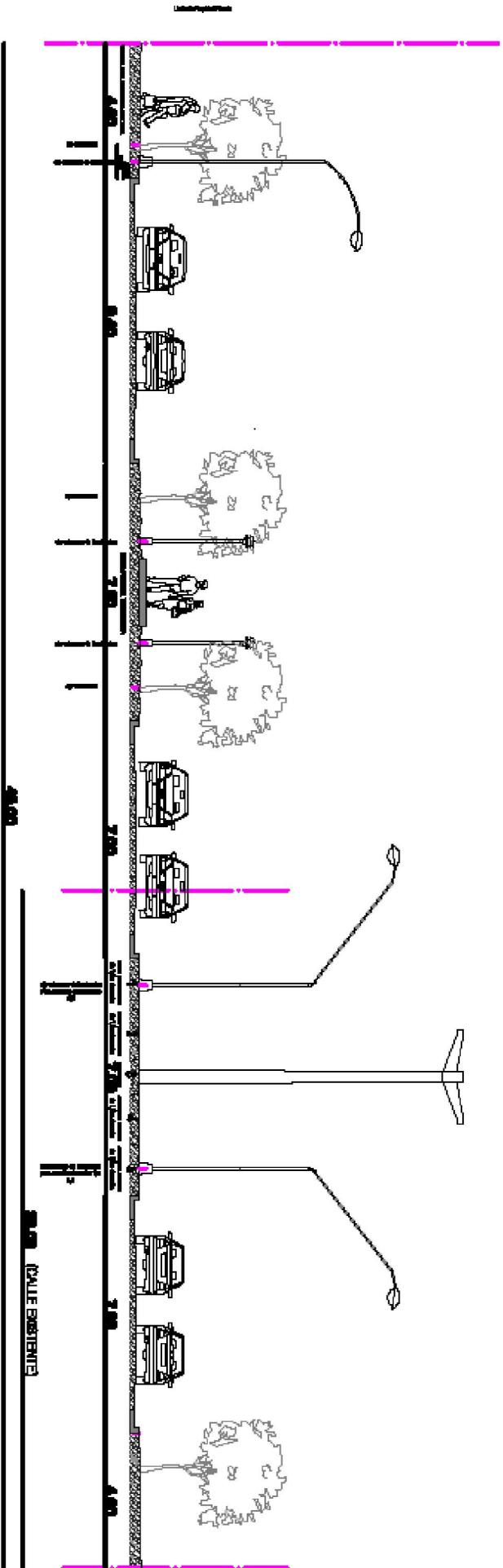
**DUF. 3**  
EBO. 1:7500

**PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES**  
DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA SANTA FE - AÑO 2013

**ANEXO IV**  
Intendencia Municipal: Dr. Esquivel Deza







PROYECTOS:

**PERFIL CIRCUNVALACIÓN SUR**

ESCALA: 1:100

**PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES**

DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2013

**ANEXO V**

Intendencia Municipal: Dr. Enriquez Bolandi

