

Sunchales, 20 de marzo de 2012..

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

### **VISTO:**

La nota enviada por el fiduciario CPN Miguel Ángel Morra, la Ordenanza N° 1874/2009, N° 2003/2010, N° 1933/09 y su modificatoria 1945/09, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que la 1874/2009 establece la factibilidad técnica de incorporar al área urbana una fracción del lote 42 de la Colonia Sunchales para uso Servicios;

Que la Ordenanza 2003/2010 aprueba una prórroga para la ejecución de las obra de infraestructura exigidas por la ordenanza mencionada en párrafo anterior;

Que 17 de junio de 2011 venció el plazo para realizar los trabajos en el loteo en cuestión, quedando sin efecto la Ordenanza de factibilidad de urbanización;

Que el 30 de noviembre de 2012, el CPN Miguel Morra, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Alassia Morra, solicita nuevamente la factibilidad de urbanización de una fracción del terreno, denominado manzana 34 y 35 del croquis de mensura y subdivisión que se adjunta a la presente, considerándolo como primer etapa del loteo;

Que se ha presentado el aval para la dotación de las obras de electrificación domiciliaria y provisión de agua potable;

Que mediante la consulta previa por Ordenanza 1933/09 se considera factible la propuesta,

Por todo ello,

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

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

**Art 1º)** Establécese la **FACTIBILIDAD TÉCNICA** de ser incorporada al **Área Urbana** de la ciudad de Sunchales la fracción de terreno del Lote 42 de la Colonia Sunchales, identificada como manzana 34, y 35, propiedad de Fideicomiso Allassia Morra, según croquis de mensura, proyecto de urbanización y loteo en trámite que se adjunta a la presente.-

**Art. 2º)** Como condición para declarar a los inmuebles como área urbana, la Municipalidad de Sunchales, a través de la Secretaría correspondiente y, en el marco legal vigente, exigirá la infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a exclusivo cargo del loteador la provisión, dotación, ejecución y erogación de lo dispuesto en el Artículo 41º de la Ordenanza N° 1933/09. Asimismo, los propietarios, de común acuerdo al proyecto técnico elaborado con supervisión y aprobación del Municipio, deberán realizar la obra de desagües cloacales interna del sector, siendo a su exclusivo cargo la construcción de la misma.-

**Art. 3º)** La presente norma legal no establece ningún tipo de aprobación provisoria al loteo, sino un enunciado de acciones que definen compromisos para la creación de tierra urbana. El sector enunciado en el **Art. 1º**, únicamente podrá ser incorporado al **Área Urbana** del Distrito Sunchales una vez finalizadas las obras establecidas en el artículo 41º de la Ordenanza 1933/09.

El loteador designará un Representante habilitado técnicamente, para hacerse responsable del control de los trabajos de infraestructura exigidos por la presente.-

**Art. 4º)** Establecese que para poder realizar la obra de cordón cuneta, deberá presentar ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, un proyecto técnico firmado por profesional habilitado, que abarque la totalidad del loteo propiedad del Fideicomiso Allassia Morra. Toda obra complementaria necesaria para la ejecución de los trabajos será a exclusivo cargo del loteador. -

**Art. 5º)** Dispónese que el loteador contará con un plazo de 60 días corridos para la presentación del plano planialtimétrico confeccionado por un profesional habilitado referenciado al punto IGM más próximo, teniendo en cuenta la totalidad del terreno propiedad de Alicia Fiori de Allassia, para cumplimentar lo exigido por el artículo 35º de la Ordenanza 1933/09 y su modificatoria. De no respetar lo antedicho quedará sin efecto la presente norma legal.-

**Art. 6º)** Dispónese que los usos definidos para el sector, serán los correspondientes al Distrito Servicios con Características Determinadas según Ordenanza 1294/99:

#### **DOMINANTES:**

#### **USO SERVICIOS BÁSICOS**

· **US1-a: Mínimos**

Locales destinados a lavaderos, tintorerías, peluquerías, fotocopiados, cerrajerías, cajeros automáticos, reparaciones de calzado, locutorios.

· **US1-b: Especializados**

Locales destinados a restauración artesanal de muebles, tapicería, encuadernación, receptoría de avisos, reparto de encomiendas, inmobiliarias, agencias de viajes y excursiones, agencias de personal y jubilaciones privadas, servicios fúnebres sin depósitos ni salas velatorias, reparaciones de artículos domésticos de refrigeración, relojes, joyas, musicales, electrónicos, de comunicación, ópticos, armas, talabartería, bicicletas y máquinas de oficina.

· **US1-c: Profesionales**

Locales destinados a oficinas comerciales, consultorios y estudios profesionales, laboratorios de análisis.

· **US1-d: Gastronómicos**

Locales prestatarios de servicios de bar, café, lácteos, confitería, copetín al paso, pub, grill, parrilla cubierta (no a cielo abierto), restaurante, pizzería, salón de té, snack bar, cervecería.

· **US1-e: Financieros**

Instalaciones para bancos, entidades financieras, de cambios y seguros.

· **US1-f: Estacionamiento para vehículos livianos**

Espacios para playas de estacionamiento y garages comerciales de automóviles y camionetas.

## **USOS SERVICIOS CON RESTRICCIONES**

· **US2-a: Salas velatorias**

Locales destinados al uso velatorio, que deberán ajustarse a las Ordenanzas Municipales vigentes.

· **US2-g: Talleres**

- Tipo I: establecimientos destinados a efectuar reparaciones, montajes, armados o calibrados de elementos mecánicos, eléctricos o electromecánicos; de actividad diurna (08.00 a 20.00 horas), hasta 2 operarios y hasta 5 HP instalados. (lunes a sábado)

## **COMPLEMENTARIOS:**

· **UEV**, espacios verdes

· **UE1.b – Esparcimientos Especiales:** Locales cerrados o espacios abiertos dedicados a entretenimiento que presentan diversos grados de molestia por los ruidos que producen. Por ejemplo: bowling, billar, pool, videos juegos, video bar, patio de juegos infantiles, canchas de fútbol 5, canchas de paddle, gimnasios.

· **UE1.c – Instalaciones Deportivas:** espacios cubiertos o libres que permiten el desarrollo de actividades deportivas. Por ejemplo: clubes, pistas de atletismo, natatorios, canchas deportivas y actividades afines, excepto complejos polideportivos y pistas de equitación.

· **UE1.d – Salas de Baile, Salones de Fiesta, Confiterías Bailables y Centros Nocturnos de Diversión:** locales cerrados destinados al esparcimiento, que por su funcionamiento pueden

generar diversos grados de molestia (ruidos, vibraciones, congestión de personas y vehículos, etc.).

· **UE3.a** – *Organismos Municipales, Provinciales y Nacionales:*

reparticiones administrativas y ejecutoras dependientes del Municipio y delegaciones provinciales y nacionales.

· **UE3.b** – *Empresas Prestatarias de Servicios:* reparticiones administrativas o comerciales y ejecutores públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicio de energía eléctrica, gas, teléfono, con la infraestructura necesaria para dichas prestaciones.

· **UC1-a:** *Minorista Básico*

Locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas (verdulerías, carnicerías, almacenes, despensas, etc.), artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, mercerías. Incluye la venta de leña, y carbón fraccionado y envasado, con un máximo de 100 kg de depósito.

· **UC1-b:** *Minorista Especializado*

Locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, para oficina, eléctricos, electrónicos, para el hogar, de bazar, de librería y papelería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales, de jardinería, de pinturería y ferretería, cuadros y marcos, joyas y relojes, antigüedades, helados y bombones, regalos y flores, lotería, muebles, artículos veterinarios y pequeños animales domésticos, juguetes, rodados, casas de remate, artefactos y materiales de construcción (sin depósito).

· **UC1-c:** *Autoservicios y Supermercados*

Grandes establecimientos dedicados a la venta de productos alimenticios y otros rubros.

· **UC1-d:** *Galerías Comerciales*

Agrupamientos de quioscos y locales destinados a comercio minorista a través de espacios de circulación común. Pueden incluir servicios y actividades de esparcimiento.

· **UC1-e:** *Mayorista sin depósito*

Locales destinados a la exposición de muestras y ventas por mayor de productos perecederos y no perecederos.

· **UC1-f:** *Automotores e Implementos Agrícolas*

Locales destinados a la exposición y venta de automotores y/o implementos agrícolas y sus repuestos.

· **UC1-g:** *Depósitos*

- Grados de Riesgo I: establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, no putrescibles y/o escasamente combustibles; por ejemplo: ropas, vidrios, cigarrillos, productos metálicos.

· **UC1-i:** *Exposición Feria tipo A*

Espacios destinados a la exposición y venta de productos artesanales, industriales y/o agroganaderos sin muestra de animales.

## **USO COMERCIAL MOLESTO**

· **UC2-a:** *Mayorista con depósitos*

Locales destinados a la exposición, depósito y venta por mayor de productos perecederos y no perecederos

### **e) UR5**

**MOTEL Y ALBERGUES TRANSITORIOS:** unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.

**URQ uso rural o de quintas:** El efectuado en establecimientos destinados a la explotación del medio natural, y en el cual el suelo, los vegetales y animales participan como elementos de la misma.

**UIP1 USO INDUSTRIAL DE PATRÓN I:** El efectuado por establecimientos que siendo inocuos, no superen ninguno de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la Clase I, en el cuadro del **Anexo IV** de la Ordenanza 1294/1999 ya mencionado, o que, superando algunos de estos, la sumatoria de los productos del porcentaje de cada uno de sus indicadores simples por su ponderación correspondiente, no supere el límite máximo del indicador compuesto que surge del mismo cuadro (**Anexo IV**).

## **CONDICIONADOS:**

### **Equipamientos:**

- **UE2.a** – *Ciclo General Básico y Jardín Maternal:* escuela de nivel primario y preprimario, jardines de infantes y guarderías, que pueden estar o no en el mismo edificio.
- **UE2.b** – *Ciclo Polimodal:* escuelas de nivel medio, de cualquier especialidad.
- **UE2.c** – *Nivel Terciario o Universitario:* establecimientos destinados a estudios superiores y universitarios.
- **UE2.e** – *Otros Centros de Enseñanza:* locales destinados al funcionamiento de institutos, academias, escuelas diferencias.
- **UE2.f** – *Establecimientos con internado:* establecimiento educacionales de cualquier tipo y nivel, que brinde alojamiento a su alumnado.-

**Art. 8º)** Ratifícase lo dispuesto en la Ordenanza 1369/01 sobre disposiciones de edificación para Distrito Industrial y de Servicios, dejando establecido:

- a) La superficie cubierta o semicubierta de cada empresa no debe superar los 1000 metros cuadrados.
- c) Altura permitida de las construcciones: la altura máxima permitida para cualquier elemento de las construcciones será de 9 (nueve) metros.

**Art. 7º)** Ratifícase que, según lo establecido por Ordenanza 1933/09, la aprobación del plano de mensura, proyecto de urbanización y loteo será daré luego de que se hayan concluido las obras de infraestructura básica exigidas por el artículo 41º de la citada ordenanza.-

**Art. 8º)** Establécese que no se autorizarán escrituras traslativas de dominio, conexiones de luz domiciliarias ni se aprobarán planos de construcción de obras privadas hasta que no se encuentre aprobado y urbanizado dicho loteo.-

**Art. 9º)** Ratifícase todo lo dispuesto en las ordenanzas 1933/09 y su modificatoria 1945/09 disposiciones para la realización de loteos.-

**Art. 10º)** Incorpórese como **Anexo I:**

- Croquis de mensura y subdivisión.

**Anexo II:**

- Fotocopias Certificadas de Dominio de la Propiedad.
- Nota del propietario solicitando la factibilidad de incorporación del terreno a zona urbana de fecha 30/11/2012.
- Nota de desistimiento en el juicio que Fideicomiso inició con Municipalidad.
- Nota de factibilidad de Suministro de energía otorgado por la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe, de fecha 30/11/2012.-
- Nota de factibilidad de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda., de fecha 1/2/2013.

**Art. 11º)** Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-