

Al

Concejo Municipal de la

Ciudad de Sunchales

S / D:

Ref.: Proyecto de Urbanización "LOMAS DEL SUR"

Ordenanza 2318/2013

(c/ copia al Sr. Intendente Municipal)

De nuestra mayor consideración:

En nuestro carácter de vecinos y propietarios del loteo conocido comercialmente como: "LOMAS DEL SUR", ubicado en el Lote 33 de la ciudad de Sunchales, al sur del canal de desagüe Sur, y que perteneciese a los Sres. ROBERTO DANIEL BERAUDO y VICTOR MARTINO (hoy sus herederas: LORENA MARTINO y VERÓNICA MARTINO); venimos, una vez más, formalmente por este medio a **manifestar nuestro interés y preocupación respecto al destino que pudiese proyectarse y/u otorgársele en un futuro inmediato a las manzanas comprendidas en este mismo loteo y aún no incorporadas normativamente al área urbana.**

Que este nuevo planteo surge en virtud del Proyecto de Urbanización que nos presentaron representantes del Club Deportivo Libertad, el pasado 06/08/2016 en la vecinal del Barrio Sur, con la presencia del Sr. Intendente Municipal y de varios ediles; oportunidad en la cual se nos puso en conocimiento del campo deportivo que planea emplazar la mencionada entidad en Lomas del Sur.

Que fundamos nuestro planteo en las siguientes cuestiones de hecho y de derecho:

1.- Que mediante **ORDENANZA N° 1301/00** se estableció la factibilidad de la incorporación del Lote 33 al área urbana de esta ciudad (Art. 1°). Detallándose expresamente en sus respectivo

considerando que el loteo en cuestión se está realizando en distintas etapas de acuerdo al desarrollo y consolidación del sector, y que tiene por objetivo promover el crecimiento de la ciudad hacia el sur.

2.- Que mediante el **ANEXO II** de la **ORDENANZA N° 1301/00** se agrega a la misma el **PLANO GENERAL DE URBANIZACIÓN FUTURA**, de donde surge la diagramación y ubicación de los lotes y manzanas que forman parte del loteo, tal cual se nos ofreciera por los Sres. BERAUDO y MARTINO al momento de la venta de los respectivos terrenos y tuviéramos especialmente en cuenta a los efectos de concretar la adquisición de los mismos.

3.- Que actualmente ya existen en el lugar numerosas construcciones y viviendas asentadas, lo que implica vecinos viviendo en el sector y muchos otros edificando allí sus futuros hogares.

4.- Que los inmuebles de nuestra propiedad se encuentran incorporados al área urbana mediante **ORDENANZA 2219/2012** y/o sus precedentes.

5.- Que el **Art. 9** de la dicha Ordenanza regula específicamente los **USOS DEL SUELO**, remitiéndose para ello a la **ORDENANZA 1294/1999** y categorizándolo como: **DISTRITO RESIDENCIAL CON CARACTERÍSTICAS DETERMINADAS (DRCD)**. Lo que significa, conforme ésta última norma (Art.3°.2.1.), que por sus características arquitectónicas, paisajistas, de parcelamiento e infraestructura, este sector debe tener y así regularse como uso dominante los RESIDENCIALES (UR1, UR2, UR3, UR4 y UR5), y como complemento los usos de EQUIPAMIENTO (UE2, UE3a, UE3b, UE4 y UE5), los COMERCIALES (UC1a y UC1b), el de SERVICIO (US1) y el de ESPACIOS VERDES (UEV).

6.- Que con fecha **06/02/2013** hemos presentado una nota de contenido semejante a la presente ante este Honorable Consejo Municipal; y, en tal oportunidad, las inquietudes allí deducidas fueron correctamente canalizadas y resueltas mediante el dictado de la **Ordenanza N° 2318/2013** la cual desde su Art. 1° respalda los intereses que nos movilizan y que hemos expuesto en los puntos anteriores, al expresar que se denomina Distrito de Urbanización Futura a "(...) 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 (...), y que "(...) 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".

7.- Que, concomitantemente, la norma citada en el punto anterior indica que "**[l]os 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**".

8.- Que, asimismo, la **Ordenanza N° 2318/2013**, según hemos podido constatar, continúa vigente y asimismo posee concordancia con la **Ordenanza N° 2517/2015**.

9.- Que en consecuencia, **NO QUEDAN COMPRENDIDOS** dentro de los Usos Complementarios que de acuerdo a la legislación aplicable pueden dárseles a los terrenos aquí en cuestión el: **USO EQUIPAMIENTO RECREATIVO (UE1)**, entre ellos: **INSTALACIONES DEPORTIVAS – UE1.c** (espacios cubiertos o libres que permiten el desarrollo de actividades deportivas como: clubes, complejos polideportivos, pistas de atletismo, de equitación, natatorios, canchas deportivas y actividades afines). Todo según lo dispuesto por el Art. 2.1.C.a de la ORDENANZA 1294/1999.

Por lo tanto el **Proyecto de Urbanización** presentado por el **Club Deportivo Libertad**, para emplazar un campo deportivo en **Lomas del Sur**, resulta a todas luces contradictorio con el uso predominantemente residencial que desde un principio se le otorgó al área de referencia.

Que en definitiva, es la intención de los vecinos de esta zona de la ciudad que se de fiel continuidad al proyecto de urbanización "**LOMAS DEL SUR**", tal cual fuera diseñado desde sus inicios. Respetándose fundamentalmente el carácter de uso residencial que normativamente ya se le ha acordado, y prosiga este órgano legislando con idéntico criterio.

Que de esta forma se podrá evitar que el proyecto resulte perjudicado con construcciones que no corresponden a las

tipificaciones anteriormente descriptas, como así también se sortearán conflictos de espacio en la futura planificación urbana.

Y en especial, se podrá garantizar desde la normativa local el cumplimiento del principio de buena fe contractual (Art. 961 Código Civil y Comercial de la Nación) en relación a la compraventa de los inmuebles de este loteo y conforme lo proyectado y comercializado por los propietarios anteriores. E igualmente, todos los demás derechos que en nos asisten como vecinos y propietarios.

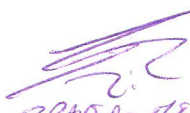
Que por último y a modo de cierre, comprometidos con la posibilidad de un correcto entendimiento entre las partes involucradas y los intereses que pudieran llegar a verse enfrentados a la hora de resolver este planteo; **dejamos, por la presente, expresamente manifestada nuestra abierta voluntad de diálogo, de concurrencia a asambleas, de participación en el diseño de proyectos de urbanización y de búsqueda de consenso entre los vecinos que nos vemos comprendidos por esta inquietante situación barrial.**

Se constituye domicilio legal a todos los efectos de lo hasta aquí planteado en calle E. Zeballos N° 980 de esta ciudad.

Sin otro particular, saludamos con atenta consideración y respeto.

Sunchales, 29 de Agosto de 2016.-

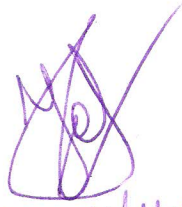

DANIEL FLESCA
30640507


CRAVERO MELISSA
33055638


Pedronetti, Federico
29900004

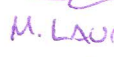

Marcos Mangano
28934684


Minetti Paula
37981373


Nicolás Yaffe
29579899


SABRINA TILL
29294867


Robin Pardo
29579892


M. LAURA CALASTRESNA
DNI 23.689.344


MATIAS
26419170


Heermann
Dr. Valentin
31369778


Petric German
25307215