



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.-Modifícase el Art. 2.1) Definiciones de Uso de Suelo, apartado F), Uso Servicios (US) en su inciso a) US1 –Uso Servicios Básicos, inciso d –Gastronómicos de la Ordenanza N° 1294/1999, el que quedará redactado de la siguiente manera: “US1-d:Gastronómicos:

Locales prestatarios de servicios de bar, café, confitería, copetín al paso, pub, grill, parrilla, restaurante, pizzería, rotisería, casa de comidas, salón de té, snack bar, cervecería, pudiéndose desarrollar como actividad complementaria la presentación de números artísticos o musicales y contar con lugar o espacio destinado al baile del público asistente, quedando absolutamente prohibido el cobro de entradas, tickets o cualquier otro instrumento que no represente estrictamente lo consumido en el local. Es determinante para este tipo de comercios el carácter accesorio de la actividadailable y/o artística y como tal ligada exclusivamente a brindar un plus en el servicio ofrecido a los clientes. El sector destinado a restaurante deberá ocupar el 70% (setenta por ciento) de la superficie útil del local, entendiéndose por tal la que resulta de descontar de la superficie total cubierta y no podrá exceder una capacidad de 100 personas”.-

ARTÍCULO 2º.-Incorpórese al artículo 2.1) Definiciones de Uso de Suelo, apartado F), Uso Servicios (US) en su inciso a) US1 –Uso Servicios Básicos, de la Ordenanza N° 1294/1999, el inciso d2–“Gastronómicos de grandes Superficies:

Locales prestatarios de servicios de bar, café, confitería, copetín al paso, pub, grill, parrilla, restaurante, pizzería, rotisería, casa de comidas, salón de té, snack bar, cervecería, pudiéndose desarrollar como actividad complementaria la presentación de números artísticos o musicales y contar con lugar o espacio destinado al baile del público asistente, quedando absolutamente prohibido el cobro de entradas, tickets o cualquier otro instrumento que no represente estrictamente lo consumido en el local, cuando superen las capacidades establecidas en el inciso anterior. Quedará incluido en el presente el servicio de carribar”.-

ARTÍCULO 3º.- Incorpórese al artículo 3º inciso 3.1) de la Ordenanza N° 1294/1999, la Nomenclatura “DREEP –DISTRITO DE RECREACION, ESPARCIMIENTO Y ESPECTACULOS PUBLICOS MASIVOS”.-



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

ARTÍCULO 4º.- Incorpórese al artículo 3º de la Ordenanza N° 1294/1999 el “Inciso 3.2.12)”:

“Inciso 3.2.12) **DREEP - DISTRITO DE RECREACION, ESPARCIMIENTO Y ESPECTACULOS PUBLICOS MASIVOS.-**

Es el sector destinado al agrupamiento exclusivo de actividades o servicios regulados por el artículo 3º incisos a), b) y c) de la Ordenanza N° 2431/2014, con el fin de preservar y/o garantizar las condiciones de tranquilidad y armonía habitacional del sector residencial y establecer una zona diferencial y exclusiva de movimiento recreativo, esparcimiento y/o espectáculos públicos de mayor concurrencia.-

Tiene como usos dominante **UE1.d.y US1.d2.-**

ARTÍCULO 5º.- Establécese la conformación de una Comisión Extraordinaria integrada por el Órgano Técnico de Aplicación conforme Ordenanza N° 1294/1999, el Instituto de Desarrollo Territorial, el Concejo Deliberante de Sunchales e Instituciones que nucleen representantes de las actividades alcanzadas, a efectos de establecer la delimitación del sector incorporado, todo de acuerdo a las prerrogativas del Plan Estratégico para el desarrollo Urbano y Territorial 2030 en desarrollo, las normas vigentes y los requisitos y/o principios regulados en esta ordenanza.-

La Comisión instituida en este artículo deberá reunirse, a convocatoria del DEM, dentro de los 15 días de promulgada la presente.-

ARTÍCULO 6º.- Sin perjuicio de las normas vigentes, el sector del DREEP deberá mínimamente respetar la siguiente requisitoria, siendo abierta:

- a) Ubicarse en un radio mínimo de 2km de distancia del Distrito Residencial.-
- b) No estar comprendido dentro de los DUF.-
- c) No quedar comprendido a la vera de la Ruta Nacional N°34.-
- d) Contar con una rápida y segura accesibilidad.-
- e) Otorgar preferencia en sectores que cuenten con edificaciones históricas que faciliten la puesta en valor y mantenimiento en interacción y sinergia con el contexto moderno.-
- f) Contar con una barrera natural de sonido.-

ARTÍCULO 7.- Establécese el plazo de doce (12) meses a partir de la delimitación y vigencia del DREEP, para adecuar las instalaciones y/o modali-



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

dad de servicios a aquellos locales que queden comprendido dentro de la nueva nomenclatura y/o en su caso proceder al respectivo traslado.-

ARTÍCULO 8º.- Crease el Programa de Relocalización y Adecuación de actividades y servicios que deban trasladarse al **DREEP**, a través del cual el Municipio de Sunchales establecerá planes impositivos, de crédito, de concesiones y/o de licitaciones, en un todo a efectos de facilitar los traslados e instalaciones en la zona que corresponda según normativa y a ejecutar las obras de infraestructura necesarias.-

ARTÍCULO 9º.- Con la puesta en ejecución del Programa de Relocalización y Adecuación de actividades se prohibirá la instalación de los servicios o actividades abarcados en el uso **UE1.d.** y **US1.d2**, debiendo rechazarse cualquier nuevo pedido de habilitación o renovación de la misma que no se corresponda con las nuevas prerrogativas de usos del suelo.-

ARTÍCULO 10º.- Exceptúese de las disposiciones de relocalización aquellos locales que presten los servicios alcanzados en el nomenclador cuando correspondan a asociaciones civiles y/o de bien común.-

ARTÍCULO 11º.- El DEM deberá complementariamente con las obras de infraestructuras propias del sector, proponer un proyecto para elaborar la "Plataforma de Encuentro Joven" la que contará con diferentes servicios de accesibilidad, conglomeración y concurrencia de diversos grupos de interés, priorizando el sector de la juventud adolescente.-

ARTÍCULO 12º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a iniciar las actuaciones administrativas y celebrar las contrataciones y licitaciones, *ad referendum* del Concejo o mediante proyecto de Ordenanza según corresponda, necesarias al efecto de dotar al área establecida en el artículo 4º de la presente, de los servicios de agua, cloacas, electricidad, así como de las obras de infraestructura en materia de calles, senderos, iluminación y desagües.-

ARTÍCULO 13º.- Los gastos que demande la presente serán imputados a la partida presupuestaria correspondiente.-



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

Dese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dese al R. de R. D. y O.-

Fundamentos

Sr. Presidente:

Que a través de la Ordenanza N°1294/1999 se categoriza y define las áreas urbanizada, suburbana y rural del Distrito Sunchales, entre otras regulaciones sobre uso del suelo y zonificación de distritos.-

Que mediante sucesivos trabajos legislativos se ha ido modificando sustancialmente el polígono que delimita el área urbanizada, el cual se lo encuentra dentro del Anexo 1 de la ordenanza demención.-

Que en gran medida, los diferentes trabajos legislativos tuvieron la finalidad de organizar y prever el crecimiento de la ciudad y la incorporación de los diferentes loteos.-

Que sin embargo resulta necesario comenzar a trabajar en base a promover la organización de la ciudad, ya no solo en orden al crecimiento y expansión, sino también en base al desarrollo de su contexto social, cultural y económico, en concordancia y prevalencia del orden general para la ciudad.-

Que en este sentido resulta necesario actualizar algunos usos de suelo que contienen los servicios o actividades de esparcimiento, entretenimiento u otros similares en los cuales existe la afluencia y transitabilidad de un gran número de personas, y clasificarlos según sus capacidades y el grado de afectación al contexto en donde se localizan.-

Que para que ello suceda, se debe tener en cuenta entonces, el macro diseño urbanístico que regirá a los efectos de que se produzca un crecimiento de la ciudad con sectores colindantes cada vez más y mejor articulados y contenidos entre ellos.-



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

Que así, reviste de importancia crear un nuevo distrito con determinada requisitoria específica, priorizando un mínimo alejamiento de la zona residencial, a efectos de proceder a localizar aquellas actividades y/o servicios que presenten una significativa convocatoria y asistencia de personas, generando un sector o zona específico en donde se puedan desarrollar determinadas actividades, mayormente representativas de la nocturnidad sin alterar otros sectores de la ciudad.-

Que esta iniciativa, no solo podría mejorar las relaciones de hábitat y convivencia en el sector urbano residencial, sino que además propone el desarrollo de un sector que promovería la actividad comercial de distintos servicios en una ubicación apta para ello y con las medidas de seguridad adecuadas.-

Que para lograr una específica ubicación de un nuevo distrito en estos parámetros, resulta necesario conformar una comisión integrada por distintos miembros en los cuales se vea representada la mayor y mejor capacidad técnica e institucional, preservando asimismo los intereses de toda la comunidad.-

Que existen antecedentes legislativos en la provincia de Santa Fe mediante los cuales se ha efectivizado una zonificación específica para este tipo de actividades o servicios donde prevalece el entretenimiento, esparcimiento, espectáculos masivos y/o de nocturnidad, con gran concurrencia de personas, con el objetivo de que no queden dentro de las áreas residenciales afectando la tranquilidad y la seguridad que debe priorizarse en las mismas.-

Que este tipo de propuestas no se encuentra contemplada en la formalización del plan estratégico para el desarrollo territorial y urbano 2030, desarrollado por este Municipio, sin perjuicio que desde el análisis de los espacios públicos se acepta esta misma necesidad de dar respuesta a la población sobre una mayor demanda de espacios de encuentro y entretenimiento.-

Que sin perjuicio de reordenar los usos y las zonas de la ciudad, deberá acompañarse todo cambio, con un programa en el que se establezca un plazo de readecuación o reinstalación de las actividades vigentes a la fe-



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

cha, para lo cual resulta necesario facultar al departamento Ejecutivo Municipal para que determine distintos sistemas de beneficios tributarios, de crédito o de concesiones, a efectos de facilitar la transitoriedad a las nuevas modificaciones.-

Que este tipo de sectores o aéreas suelen ser un atractivo en aquellas ciudades que carecen de sitios específicos para que se puedan reunir grupos mayormente caracterizados por jóvenes y/o adolescentes.-

Que en otro sentido, también, existen antecedentes en donde se han implementado sistemas a través del cual se han reinaugurado o reacondicionado sectores históricos o culturales en estado de abandono o semi abandono, desarrollando a su alrededor diversos tipos de actividades de interés y entretenimiento, logrando así una sinergia entre lo histórico y lo moderno, creando verdaderos centros comerciales y/o culturales.-

Que en virtud de los análisis y antecedentes, el desarrollo de un nuevo distrito en estas condiciones y para estos específicos usos del suelo, traería consigo numerosas ventajas para la ciudad, desde el orden y la seguridad de las aéreas residenciales, una mejor organización de la actividad económica y comercial, la seguridad en las actividades de nocturnidad especialmente para los jóvenes y adolescentes, como así también un potencial de sustanciales inversiones para nuevas atracciones a partir de la puesta en valor de un área, representando desarrollo económico y de trabajo.-

Que tal como lo dispone la Ley Orgánica de Municipios y Comunas (art. 39), amparado en la Constitución Provincial, es el Municipio el órgano competente para regular el uso del suelo en el distrito.-

Por todo lo expuesto ponemos a consideración de mis pares el presente proyecto de Ordenanza.