

EXPEDIENTE	
FECHA	Nº
4.10.23	2205DEN
HORA: 8:52	
CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES	



Sunchales, 03 de octubre de 2023.-

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La Ordenanza N° 2876/20, N° 3066/22 y N° 1933/09 y sus modificatorias N° 1945/10 y N° 2392/14 y N° 2684/17; y lo dispuesto por Ordenanza 3130/23 y;

CONSIDERANDO:

Que esta última autoriza a incorporar al área urbana el inmueble de propiedad de Fideicomiso Belgrano Norte, identificados como lotes 1 a 26 de la manzana N° 3, con una superficie de 10.543,61 m²; lotes 27 a 46 de la manzana N° 4 con una superficie de 8.881,51 m²; lotes 47 a 69 de la manzana N° 5 con una superficie de 8.368,12 m² y lotes 70 a 85 de la manzana N° 6 con una superficie de 5.442,88 m² del plano de mensura N° 265690 confeccionado por el agrimensor Eros Faraudello.-

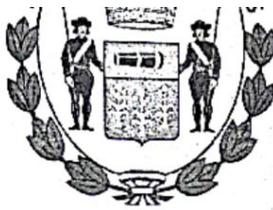
Que los artículos 2, 3 y 4 de la Ordenanza 3130/23 deben ser modificados de conformidad con lo dispuesto por las Ordenanzas 2876/20; y 1606/2005.-

Que el proyecto de urbanización cuenta con la Disposición N° 37/201 del Director General de Desarrollo Sustentable del Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, la que otorga categoría 1 (uno) de Bajo o Nulo Impacto Ambiental al loteo.-

Que asimismo el proyecto cuenta con el dictamen de factibilidad hídrica de la Secretaría de Aguas de la Provincia, emitido en Expte. N° 01801-0033560-7, con fecha 15 de enero de 2015.-

Que la Ordenanza N° 2876/2020 establece la factibilidad de urbanizar una fracción de terreno del Lote 42 – Fracción Lote B del Plano de Mensura N° 122.141 de la Colonia Sunchales.-

Que la Ordenanza N° 3066/2022 acepta la donación de las superficies de terreno destinadas a calles públicas, reservorio y espacios verdes públicos.-



Que los loteadores han ejecutado las obras de infraestructura que establece la Ordenanza N° 1933/09 y sus modificatorias N° 1945/10, N° 2392/2014 y N° 2684/17, como así también las obras del reservorio.-

Que el inmueble se encuentra libre de deudas tributarias y derechos municipales.-

Que cuando ésta Municipalidad lo requiera se podrán a su nombre los lotes que darán cumplimiento al art. 4° de la Ordenanza 2517/2015 ya que no existe impedimento administrativo alguno.

Que los propietarios han ejecutado todas las exigencias que fija el artículo 41 de la Ordenanza N° 1933/2009 y sus modificatorias.-

Por ello,

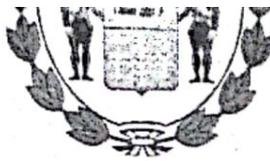
El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°: Autorízase a incorporar al área urbana el inmueble de propiedad de Fideicomiso Belgrano Norte, identificados como lotes 1 a 26 de la manzana N° 3, con una superficie de 10.543,61 m²; lotes 27 a 46 de la manzana N° 4 con una superficie de 8.881,51 m²; lotes 47 a 69 de la manzana N° 5 con una superficie de 8.368,12 m² y lotes 70 a 85 de la manzana N° 6 con una superficie de 5.442,88 m² del plano de mensura N° 265690 confeccionado por el agrimensor Eros Faraudello.-

Artículo 2°: Autorízase a incorporar al área urbana los inmuebles propiedad de la Municipalidad de Sunchales, identificados como lote A con una superficie de 10.781,39 m² destinado a calle pública, lote B con una superficie de 3.385,20 m² destinado a espacio verde público y lote C con una superficie de 2.074,99 m², destinado a reservorio de excedentes pluviales; así como también los lotes individualizados como Lote 71, Lote 72, Lote 73, Lote 74 y Lote 75, los que suman una superficie total de 1.700,70 m², en concepto de cesión por plusvalía (artículos 3 y 4 Ordenanza 2876/20); todos del plano de mensura N° 265690, confeccionado por el agrimensor Eros Faraudello, que forma parte de la presente como Anexo I.-

Artículo 3°: Establécese que los usos de suelo serán los establecidos para el Distrito Residencial especificados en la Ordenanza de Uso de Suelo N° 1294/1999 y sus modificatorias, en un todo de conformidad con lo establecido en el art. 18 de la Ordenanza 2876/2020.-



Artículo 4°: Establécese que las normas constructivas que caracterizarán al sector, serán las siguientes:

- i. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): El índice de ocupación de suelo para este sector será de 0,6. Esto indica que podrá ocuparse con la edificación, el sesenta por ciento (60%) de la superficie del terreno. Se computará como tal la proyección de la superficie cubierta y/o semicubierta, cualquiera sea su uso.
- ii. Factor de ocupación total (FOT): El índice de ocupación total del terreno para este sector será de 1. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie igual o menor que la superficie del terreno.
- iii. Altura permitida: La altura máxima permitida para cualquier elemento de las construcciones será de 12 (doce) metros sobre Avenida Belgrano y de 9 (nueve) metros en las calles restantes.-

Artículo 5°: Establécese que el sector a incorporar al Área Urbana estará regido por las Ordenanzas N° 3051/22 (Servicio de Volquetes); N° 1606/05 y 1995/10 sobre disposiciones de edificación; N° 1378/01 (Barreras Arquitectónicas); y demás Ordenanzas vigentes.-

Artículo 6°: Dispónese que el loteador deberá mantener vigente por el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la correspondiente póliza de caución, garantizando el crecimiento de la totalidad de las especies vegetales que cumplen con lo exigido en la Ordenanza N° 1933/2009.-

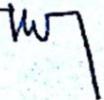
Artículo 7°: Establécese que el amojonamiento de la totalidad del loteo como su mantenimiento en condiciones para ser ubicado por los adquirentes de lotes, son exclusiva responsabilidad de Fideicomiso Belgrano Norte.-

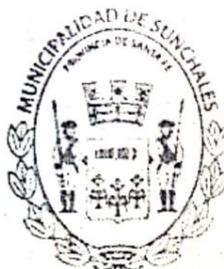
Artículo 8°: Incorpórase como Anexo I de la presente la siguiente documentación:

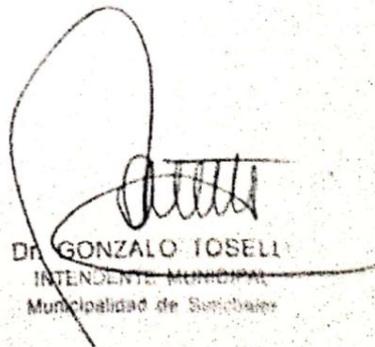
- Plano de mensura y subdivisión N° 265690.

Artículo 9°: Deróguese la Ordenanza 3130/2023 en todos sus términos.

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


Ing. NESTOR LOPEZ
SECRETARIO DE GESTIÓN
Municipalidad de Sunchales




DR. GONZALO TOSELLI
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de Sunchales

