



Municipalidad
de Sunchales

Sunchales, 13 de enero 2026.

PROYECTO DE ORDENANZA:

VISTO:

La Ordenanza N.º 1294/1999 –Régimen de Zonificación Urbana– y sus modificatorias;
El informe técnico del Órgano Técnico de Aplicación que propone la incorporación del Uso Residencial UR4: Hotelería como uso condicionado dentro del Distrito de Equipamiento Recreativo (ER), adjunto como ANEXO I; y

El plano urbano correspondiente al Distrito ER incluido en el documento agregado como ANEXO II,

CONSIDERANDO:

Que el Distrito de Equipamiento Recreativo (ER) contempla usos dominantes, complementarios y condicionados, según el esquema previsto en la Ordenanza N.º 1294/1999;

Que diversos clubes, instituciones y entidades han planteado ante el Área de Planeamiento Urbano solicitudes de prefactibilidad vinculadas a la incorporación de espacios de alojamiento transitorio destinado a delegaciones, deportistas, directivos, visitantes y participantes de actividades recreativas, deportivas y culturales;

Que, conforme surge del informe técnico acompañado por el Órgano Técnico de Aplicación, dicho uso resulta compatible con el desarrollo del distrito, no altera su carácter ni afecta las condiciones de calidad urbana, seguridad o convivencia, siempre que se incorpore como "uso condicionado" sujeto a evaluación técnica y a las pautas de control correspondientes;

Que la incorporación de unidades de hospedaje dentro de predios recreativos contribuye a dinamizar la economía local, mejorar la recepción de visitantes, fortalecer la oferta turística y deportiva, y optimizar la organización de encuentros, torneos y actividades institucionales;

Que dictar una excepción caso por caso genera cargas administrativas innecesarias, mientras que establecer la excepción de manera general y permanente otorga seguridad jurídica, uniformidad de criterios y previsibilidad al desarrollo urbanístico;

Por todo ello,

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

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.—Incorpórase al Distrito de Equipamiento Recreativo (ER) definido en la Ordenanza N.º 1294/1999 el Uso Residencial UR4: Hotelería, bajo la categoría de USO CONDICIONADO, conforme se detalla en el ANEXO I, el cual forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2º.— A los efectos de la presente, entiéndase por Uso Residencial UR4: Hotelería la siguiente definición: "Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación



Municipalidad
de Sunchales

a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellas; por ejemplo: hotel, hostelería, apart-hotel, residencial."

ARTÍCULO 3°.— La incorporación del uso previsto en el artículo 1° será autorizada previa intervención del Órgano Técnico de Aplicación, que evaluará:

- a) La compatibilidad con los usos dominantes y complementarios del Distrito ER.
- b) El impacto urbanístico, ambiental, sonoro y vehicular.
- c) Las medidas de mitigación y control necesarias para garantizar la seguridad y calidad del entorno.
- d) El cumplimiento de las pautas establecidas en el Código Urbano y demás normativa aplicable.

ARTÍCULO 4°.— El otorgamiento de la autorización quedará supeditado a la suscripción de un acuerdo expreso entre la institución o entidad solicitante y el Departamento Ejecutivo Municipal, donde se establezcan las condiciones de funcionamiento, horarios, medidas de convivencia, controles y cualquier otro requisito técnico que se determine pertinente.

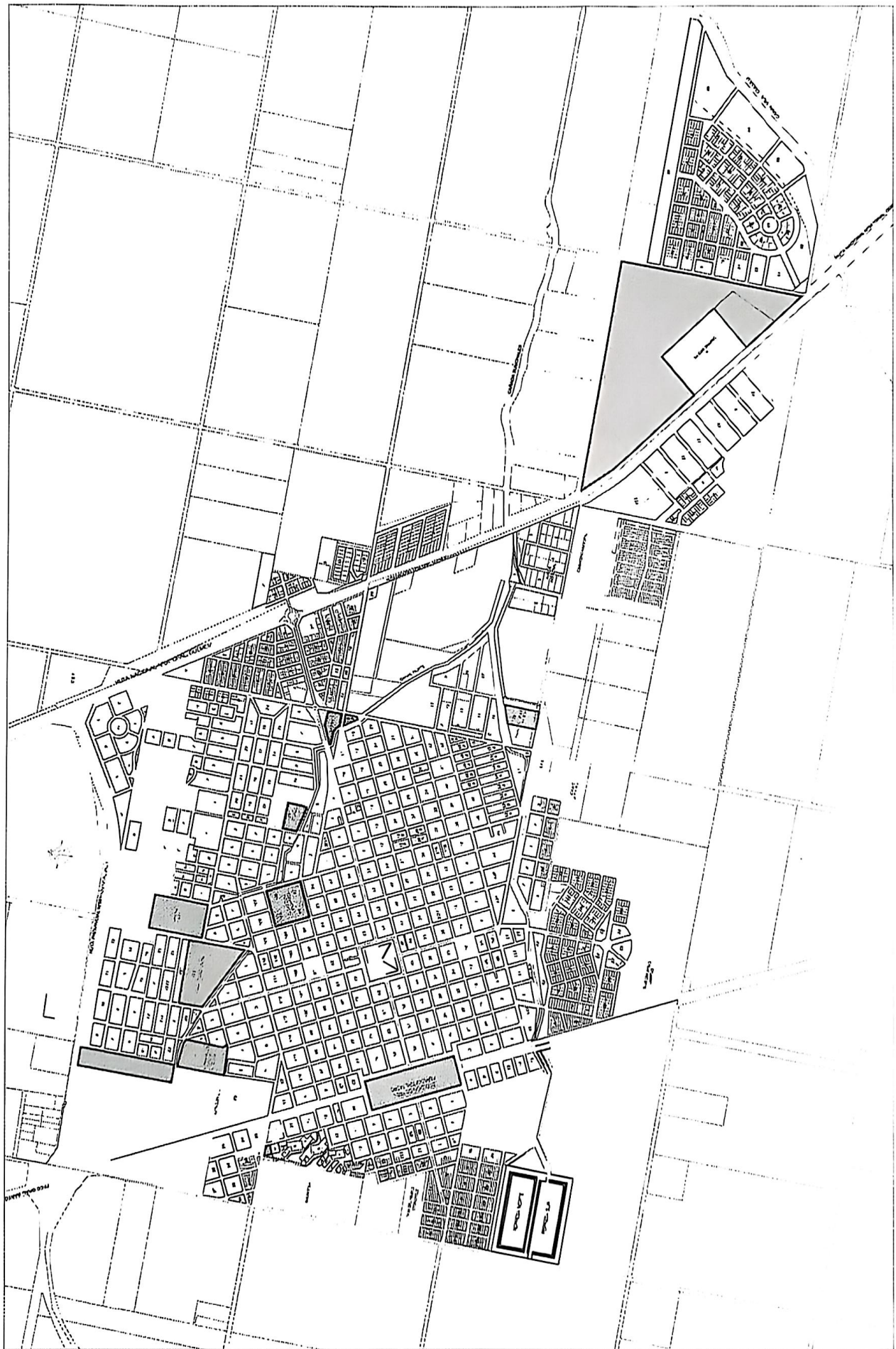
ARTÍCULO 5°.— La autorización otorgada podrá ser revocada en caso de verificarse incumplimiento de las condiciones fijadas o afectación a la seguridad, calidad urbana o características del área recreativa.

ARTÍCULO 6°.— Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.


LUIS ZAMATEO
Secretario de Gestión
Ambiental y Territorial
Municipalidad de Sunchales




PABLO PINOTTI
INTENDENTE
Municipalidad de Sunchales



Sunchales, 30 de diciembre de 2025

Al Sr. Presidente
Del Concejo Municipal
Fernando Cattaneo
S _____ / _____ D:

Ref: Distrito Eq. Recreativo.

De nuestra consideración:

Se informa que, conforme a lo establecido para el **Distrito de Equipamiento Recreativo**, las actividades permitidas se encuentran acotadas a los usos específicamente previstos en la Ordenanza N.º 1294/1999 y sus modificatorias;

1. Distrito de Zonificación- Ordenanza 1294/1999
Distrito de Equipamiento Recreativo (ER).

• **Usos dominantes :**

El uso permitido que se señala como preferencial para un determinado distrito, lo caracteriza y, por consiguiente se desea preservar y promover en sus condiciones esenciales.

- UE1(Equipamiento Recreativo): UE1.a (Complejos Recreativos), UE1.b (Espacios especiales), UE1.c (Instalaciones deportivas), UE1.d (Salas de baile, salones de fiesta, confiterías bailables y centros nocturnos de diversión), y UE1.e (Polígono de tiro)

• **Usos complementarios:**

El uso permitido que considerándose compatible con el uso dominante, satisface requerimiento del mismo dentro de determinados límites, y con el carácter de la zona.

- UEV (ESPACIOS VERDES)
- UE2 (EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL): UE2.a (Ciclo general básico y jardín maternal), UE2.b (Ciclo polimodal), UE2.c (Nivel terciario o universitario), UE2.d (Centro experimentos o de extensión), UE2.e (Otros centros de enseñanza), UE2.f

(Establecimientos con Internado)

- UE4a (Establecimiento sin Internación)
- UE5 (Equipamiento sociocultural)
- US1: (Uso servicios básicos)
- **Usos condicionados:**

El uso que no siendo totalmente compatible con los usos dominantes y complementarios, solo podrá efectuarse con una autorización expresa de la Municipalidad de Sunchales y previo análisis efectuado por el órgano técnico de aplicación de la presente Ordenanza. La subsistencia de este uso no puede admitirse si se verifica que esta actividad afecta la característica y seguridad del área, y siempre y cuando se hayan acordado con los responsables las pautas y criterios de control de sus molestias a través de un acuerdo expreso avalado por la resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.
- UE3 (Equipamiento Institucional), UE3.a (Organismos municipales, provinciales y nacionales) ,UE3.b (empresas prestatarias de servicios) ,UE3.c (empresas prestatarias de servicios)
- UE4c (Equipamientos sanitarios):Establecimientos con Residencia
- US2f (Usos servicios con restricciones): Acopio de cereales.

Se considera que la incorporación del Uso Residencial **UR4: HOTELERÍA** dentro del Distrito de Equipamiento Recreativo aportaría beneficios económicos, sociales y culturales tanto a los clubes e instituciones como al municipio y a la comunidad en general.

La posibilidad de contar con espacios de alojamiento en predios recreativos permite recibir delegaciones visitantes, directivos, jugadores y participantes, facilitando la realización de encuentros deportivos, torneos, capacitaciones y actividades culturales. Esto fortalece los lazos sociales, dinamiza la economía local y amplía las oportunidades de desarrollo institucional.

En virtud de ello, y considerando además las solicitudes de prefactibilidad presentadas ante el Área de Planeamiento Urbano, desde el Órgano Técnico de Aplicación se solicita anexas como uso **CONDICIONADO** el Uso Residencial **UR4: HOTELERÍA**, definido como:

"Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellas; por ejemplo: hotel, hostelería, apart-hotel, residencial".

Sin más, quedamos a disposición.



CELINA PAÍRA
ARQUITECTA
Mat.: 05818



Tée. Ma. **CECILIA GAGLIARDI**
Subdir. Saneamiento Ambiental
Municipalidad de Sunchales



Arq. **PABLO HUEYO**
Subdirector Obras Privadas y Calles
Municipalidad de Sunchales



VERÓNICA F. BONGIOVANNI
JUEZA DE FALTAS
Municipalidad de Sunchales



**COORDINACIÓN DE
ASESORÍA LEGAL
Y TÉCNICA**