

Sunchales, 6 de agosto de 2012.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2194 / 2012

VISTO:

La necesidad de implementar políticas públicas activas que permitan la regulación de la producción de suelo urbano, y;

CONSIDERANDO:

Que la [Ordenanza N° 1294/99](#) en su Artículo 1° punto 1.2, delimita al territorio del Distrito Sunchales en áreas urbana, suburbana y rural en virtud a los usos que en ellas pueden establecerse;

Que asimismo define, dentro del área urbana, la categoría de Distrito de Urbanización Futura (DUF) cuyo objetivo es el de fomentar la ocupación de ese suelo antes de dar lugar a la subdivisión de otras zonas, luego del cumplimiento de determinadas condiciones;

Que la Ordenanza referida fue elaborada hace más de una década, en momentos en que la ciudad, la región y el país se encontraban en una situación muy diferente a la actual;

Que se hace necesaria la revisión de algunos instrumentos y categorías planteados en la Ordenanza, que hoy se entendieran extemporáneos, al tiempo que pueda mantenerse el espíritu y pertinencia de los lineamientos generales planteados en ella;

Que la misma no aborda temas como el derecho al acceso al suelo, la calidad del hábitat, el calentamiento global, la problemática habitacional, las necesidades de desplazamiento, las plusvalías, los derechos ciudadanos, el suelo como bien social, los reservorios de agua, la calidad de vida, entre otros;

Que en los años comprendidos entre 2003 y 2010 se incorporaron al área urbana más de 55 hectáreas cuya superficie incluyó aproximadamente 800 lotes aptos para uso residencial (Planos de Mensura N° 123.668; 124.255; 132.004; 138.203; 135.544; 140463; 140.521; 141.571; 141.697; 142.065; 142.143; 143.975; 146.411; 148.043; 149.785; 150.315; 150.873; 150.877; 150.982; 151161; 158.669; 160.801 y otros);

Que, si bien esos lotes mayormente se han edificado con viviendas, han quedado, aún, muchos de ellos como

baldíos pues el municipio recibe en promedio unos 300 permisos de edificación al año, algunos de los cuales se tratan de documentación para ampliar construcciones existentes en terrenos ya ocupados con anterioridad;

Que en el último año se han sumado al área urbana nuevas tierras por aproximadamente unas 80 hectáreas, las cuales, con el proceso de subdivisión parcelaria, incorporarían unos 800 terrenos nuevos para vivienda y otros usos compatibles;

Que desde 2003 se ha extendido el área urbana en aproximadamente 135 hectáreas para uso residencial, sin embargo los espacios verdes de uso público incluidos en esa superficie es menor al 10%;

Que los loteos contemplan diferentes normativas edilicias y distintos modos de utilización del suelo, no siendo esto un inconveniente per se sino una condición que no siempre surge de un proyecto colectivo e integral;

Que los procesos de extensión del suelo urbano han surgido de la iniciativa de los propietarios de las tierras, a veces sin responder a las necesidades de la comunidad, siendo el Estado Municipal, frecuentemente, un mero espectador de los motivos que promovieran tal decisión y un posterior evaluador de las propuestas presentadas;

Que primeramente se incorporaron tierras al norte y sur de la ciudad, completando espacios intersticiales de la periferia aprovechando la cercanía con la ciudad consolidada y la capacidad instalada de caminos e infraestructura; mientras que, posteriormente, la ejecución de infraestructura pública permitió cruzar otros límites permitiendo a la ciudad extenderse sobre suelo rural, hecho que demuestra cómo la acción del Estado puede facilitar el desarrollo de emprendimientos privados;

Que la Ordenanza N° 1933/09 y sus modificatorias han intentado avanzar en el terreno concreto de las disposiciones sobre el territorio con el propósito de que sea el Municipio quien defina la impronta de su suelo, limitando las variables dejadas al interés privado;

Que tanto dicha Ordenanza como la incorporación de una nueva categoría tributaria sobre inmuebles suburbanos vacantes han sido decisiones proactivas por parte del Estado con el objeto de marcar una determinada tendencia;

Que, sin perjuicio de lo anterior, se hace necesario que la política de suelo del Municipio sea abordada de modo integral y ex ante de los procesos de urbanización y las voluntades privadas por urbanizar o subdividir;

Que entre la oferta no se encuentran tierras o lotes suficientes como para desarrollar proyectos de viviendas de interés social, parques recreativos de escala regional, áreas de protección ambiental, etc., pues el interés privado actúa sólo en virtud de la demanda privada y de la necesidad inmediata del mercado de vivienda familiar estando despreocupado por otro tipo de utilización del suelo que no sea en esos términos "mercantiles", siendo esto la razón fundamental para establecer instrumentos potentes de planificación pública que equilibren aquellas tendencias del mercado;

Que el Estado debe participar activamente en el diseño del territorio como un agente fundamental para recuperar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión, proveyendo una oferta de tierras accesibles para los que carecen de vivienda propia y procurando la búsqueda del mejor hábitat posible;

Que la definición de un proyecto de ciudad debe llevarse a cabo a través de una planificación integral, responsable, democrática y estratégica, la que debe ser capaz de implicar a los actores con capacidad de actuar y transformar el espacio público; responder a una demanda ciudadana y estructurarse a través de políticas coherentes con el territorio, las infraestructuras, las actividades económicas, y con la sociedad;

Por todo ello, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

ORDENANZA N ° 2194 / 2012

Art. 1°) Suspéndase hasta el 31 de diciembre de 2012, la aprobación de subdivisiones de parcelas y/o lotes que se encuentren fuera del área urbana vigente a la fecha, y sin factibilidad aprobada, implementando durante ese plazo, los mecanismos pertinentes para la promoción y el desarrollo de políticas de suelo con el propósito de definir y/o redefinir pautas, criterios, normas, acciones concretas, convenios y todo tipo de decisiones en torno al suelo del Distrito Sunchales.-

Art. 2°) Dispónese que para el caso de desarrolladores comprendidos en el Distrito de Urbanización Futura, que tributan la categoría suburbana y presenten formalmente proyectos de subdivisiones de parcelas y/o lotes con todos los requerimientos habituales para este trámite durante el período por el cual dure la suspensión, a partir de la presentación solicitando la factibilidad de

urbanización de su propuesta le será aplicada la nueva categoría tributaria.-

Art. 3º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

///

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los seis días del mes de agosto del año dos mil doce.-