

Sunchales, 23 de julio de 2013.-

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

**ORDENANZA N° 2318 / 2013**

**VISTO:**

La necesidad de reglamentar la extensión urbana de la ciudad, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la misma se encuentra en un proceso de importante crecimiento y que es conveniente regular su expansión;

Que la Ordenanza N°1933/09 determina las disposiciones generales a las cuales deben ajustarse los nuevos loteos y subdivisiones;

Que la Ordenanza N°1294/99 regula el uso y ocupación del suelo de la ciudad de Sunchales;

Que el Artículo 3.2.7. de dicha Ordenanza crea el Distrito de Urbanización Futura (DUF);

Que dicho Distrito previó el suelo necesario para la expansión de la ciudad;

Que para su correcta implementación requiere ser reglamentado previendo el macro diseño urbanístico que regirá a los efectos de producir un crecimiento articulado con los sectores urbanos colindantes;

Que el artículo 5° de la Ley N° 8173 del Código Tributario Municipal establece que, son Contribuciones de Mejoras las prestaciones pecuniarias que, por disposición del presente Código o sus Ordenanzas Fiscales Complementarias, están obligados a pagar al Municipio, quienes obtengan beneficios o plusvalías en los bienes de su propiedad o poseídos a título de dueño, y derivados directa o indirectamente de la realización de las obras o servicios públicos determinados, sin perjuicio de la realización de obras públicas por cuenta de terceros;

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

**ORDENANZA N° 2318 / 2013**

**Art. 1°)** Modifícase el texto del Artículo 3.2.7. de la Ordenanza N°1294/99 que quedará redactado de la siguiente forma:

**3.2.7) DUF - DISTRITO DE URBANIZACIÓN FUTURA:**

Se denominan así 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. Estos distritos 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**. Los 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.

Las normas generales de parcelamiento que deberán seguir los proyectos están especificadas en la Ordenanza N° 1933/2009 y sus modificatorias.

Para la aprobación de los proyectos de urbanización en el Distrito se deberá contar con un estudio urbanístico previo realizado entre la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través de la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial y el/los propietarios del predio. Si a criterio fundado de la Subdirección el emprendimiento pudiera producir impactos relevantes en la estructura urbana, ésta podrá exigir al/los propietario/s la elaboración de los estudios que considere necesarios, teniendo en cuenta los efectos sobre el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.

Cada sector estará dotado con los servicios que correspondan de acuerdo a lineamientos específicos que para cada loteo determinará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos o la que correspondiera. Esta misma Secretaría se encargará de dictaminar, una vez consolidada y ocupada esta área por asentamientos urbanos, y de acuerdo a la tendencia de crecimiento urbanístico de la ciudad, cuál será el sector que se destinará a urbanizar prioritariamente en el futuro.

En todos los casos, los proyectos de urbanización y loteos deben abarcar la totalidad de las parcelas afectadas por los mismos.

Los Subdistritos que forman parte del presente Distrito son los siguientes, según se detalla en el Anexo I:

- Subdistrito DUF 1
- Subdistrito DUF 2
- Subdistrito DUF 3

### **3.2.7.1.**

La presente determina las condiciones particulares a las que se someten los parcelamientos y cualquier obra de urbanización en el Subdistrito DUF 1.

#### **a. Delimitación**

El Subdistrito está conformado por los terrenos que se detallan a continuación, según su partida inmobiliaria:

060724/0510,	060502/0000,	060503/0001,	060503/0002,	060503/0003,
060496/0004,	060496/0005,	060496/0006,	060496/0001,	060497/0006,
060497/0005,	060497/0007,	060498/0000,	060504/0001,	060507/0000,
060511/0010,	060520/0017,	060520/0016,	060520/0006,	060520/0007,
060520/0003,	060520/0008,	060520/0009,	060520/0010,	060520/0011,
060520/0012,	060520/0013,	060520/0014,	060520/0015,	060520/0005,
060520/0004,	060513/0005,	060513/0004,	060513/0003,	060513/0006,
060513/0009,	060513/0007,	060513/0002,	060513/0008,	060515/0000,
060516/0014,	060516/0003,	060516/0002.		

Todo de acuerdo al plano que forma parte del Anexo II.

#### **b. Características y estructura urbana**

El Subdistrito abarca el sector de expansión Norte de la ciudad y las urbanizaciones y loteos a aprobarse tendrán como uso dominante el residencial admitiéndose complementariamente usos de equipamientos, comerciales y de servicios de baja escala, a determinar en cada caso.

Los proyectos de urbanización a aprobarse deberán respetar la siguiente estructura urbana (Anexo II.a) y de acuerdo a la Ordenanza N° 1933/09:

- Apertura de calle Oroño categorizada como primaria según Ordenanza N° 1933/09, de 20 (veinte) metros de ancho que será continuación de la misma vía existente entre calles Laprida y Montalbetti y, entre Esperanza y Gral Paz.
- Apertura de calle Suipacha, categorizada como secundaria según Ordenanza N° 1933/09, de 20 (veinte) metros de ancho que será continuación de la misma vía entre calle Laprida y Av Belgrano y; calle Quinquela Martin y Gral Paz.
- Apertura de calles de escala barrial, de 16 metros de ancho que serán continuación de las calles Borlenghi y Leloir, entre el límite urbano norte de la ciudad y calle Nicasio Oroño.
- Apertura de calle de escala barrial, de 16 metros de ancho que será continuación de calle Francia entre Río Negro y Ramella.

En cumplimiento del Artículo 14° de la Ordenanza N° 1933/09, en la traza de apertura de la continuación de la calle Suipacha, se determinan dos sectores donde se localizarán los usos comerciales y las reservas destinadas a la construcción de los equipamientos sociales que abastecerán las demandas de los diferentes barrios a conformarse.

- Sector I: La intersección de calle Suipacha y en un sector intermedio, determinado por las parcelas cuyas partidas inmobiliarias son 060518/0054 y 060513/0004.
- Sector II: a determinar en el terreno partida inmobiliaria 060724/0510, en la intersección de la continuación de las calles Francia y Suipacha.

#### **c. Parcelamientos**

Cumplirá con las disposiciones generales de la Ordenanza N° 1933/09 y sus modificatorias.

#### **d. Cesiones adicionales**

En cada proyecto de urbanización a aprobarse en el presente Subdistrito, los propietarios deberán abonar al municipio una contribución por mejoras por la obtención de plusvalías en sus bienes.

La cesión adicional (contribución por mejoras) se concretará transfiriendo al municipio entre el 3% (tres por ciento) y el 10% (diez por ciento) de los lotes resultantes de la operación urbanística. La aplicación del porcentaje, que se relaciona con la diferencia entre el precio del suelo sin loteo y loteado, podrá tener en cuenta parámetros tales como: tipo de cambio de uso de suelo, porcentaje de cesión de espacios verdes y comunitarios, porcentaje de cesión destinado a calles, conducta fiscal, localización del terreno; requerimientos provinciales, nacionales y/o de otra jurisdicción para la cesión de terrenos en función de necesidades hidráulicas, viales y/o de otro tipo, sinergia con lo municipal, entre otros.

En todos los casos la transferencia de los lotes podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, siempre accesible desde vía pública y aprobada por el municipio. Para su aprobación el municipio seguirá criterios de localización adecuada que serán estudiados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, o la que corresponda, a través de la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial, en un informe especial. A los efectos de determinar la superficie efectiva a ceder, el Departamento Ejecutivo elaborará los cálculos de

equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y/o por la modificación de la norma urbanística.-

En casos excepcionales y ad referendum del Concejo Municipal, la transferencia podrá canjearse por un pago en dinero efectivo al municipio haciéndose los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes con iguales criterios que en el párrafo anterior. Los predios transferidos tendrán como único destino la construcción de vivienda social mientras que en los casos de pago en efectivo el dinero recaudado tendrá como destino el financiamiento de infraestructura, equipamiento y/o compra de lotes destinados a vivienda social.-

### **3.2.7.2.**

La presente determina las condiciones particulares a las que se someten los parcelamientos y cualquier obra de urbanización en el Subdistrito DUF 2.

#### **a. Delimitación**

El subdistrito estará conformado por los lotes determinados por las partidas inmobiliarias 060799/0168, 060803/0195, 060803/0194, 060803/0010, 060803/0007, 060803/0006, 060803/0003, 060803/0383, 060803/0330 y 060803/0285.

Todo de acuerdo al plano que forma parte del Anexo III.

#### **b. Características y estructura urbana**

El subdistrito abarca el completamiento del sector de expansión Sur de la ciudad y las urbanizaciones y loteos a aprobarse tendrán como uso dominante el residencial admitiéndose complementariamente usos de equipamientos, comerciales y de servicios de baja escala, a determinar en cada caso.

Los proyectos de urbanización a aprobarse deberán respetar la siguiente estructura urbana (Anexo III.a) y de acuerdo a la Ordenanza N° 1933/09:

- Apertura de una calle estructurante según Ordenanza N° 1933/2009, denominada Circunvalación Sur, de 45 metros de ancho, tomado desde el límite norte de las propiedades ubicadas al Sur de dicho camino rural, en dirección norte, sobre las parcelas rurales lote 33 de la Colonia, según perfil que conforma el Anexo V.
- Apertura de Avenida Sarmiento categorizada como primaria según Ordenanza N° 1933/09, de 25 (veinticinco) metros de ancho que será la continuación de la misma vía entre calle República Argentina y calle circundante a espacio verde, hasta la intersección con Circunvalación Sur.
- Apertura de calle República Argentina de 25 (veinticinco) metros de ancho que será continuación de la misma vía entre Avenida Sarmiento y continuación de calle Güemes.
- Apertura de calle de escala barrial Pasteur de 20 (veinte) metros de ancho que será continuación de la misma vía entre calle pública s/n límite sur de las manzanas N° 10 y N° 4, hasta la Circunvalación Sur.
- Apertura de calle de escala barrial J. V. González de 20 (veinte) metros de ancho que será continuación de la misma vía entre calle pública s/n límite sur de las manzanas N° 5 y N° 6, hasta la Circunvalación Sur.

En cumplimiento del Artículo 14° de la Ordenanza N° 1933/09, en la traza de apertura de la continuación de la calle República Argentina y Avenida Sarmiento, determinado por las manzanas 37, C5 y 38 del plano de mensura N° 150.980, y C3 y C4 del plano de mensura N° 150.877, se localizarán los usos comerciales y las reservas

destinadas a la construcción de los equipamientos sociales que abastecerán las demandas de los diferentes barrios a conformarse.

### **c. Parcelamientos**

Cumplirá con las disposiciones generales de la Ordenanza N° 1933/09 y sus modificatorias, y la Ordenanza N° 1633/05.

### **d. Cesiones adicionales**

En cada proyecto de urbanización a aprobarse en el presente Subdistrito, los propietarios deberán abonar al municipio una contribución por mejoras por la obtención de plusvalías en sus bienes.

La cesión adicional (contribución por mejoras) se concretará transfiriendo al municipio entre el 3% (tres por ciento) y el 10% (diez por ciento) de los lotes resultantes de la operación urbanística. La aplicación del porcentaje, que se relaciona con la diferencia entre el precio del suelo sin loteo y loteado, podrá tener en cuenta parámetros tales como: tipo de cambio de uso de suelo, porcentaje de cesión de espacios verdes y comunitarios, porcentaje de cesión destinado a calles, conducta fiscal, localización del terreno; requerimientos provinciales, nacionales y/o de otra jurisdicción para la cesión de terrenos en función de necesidades hidráulicas, viales y/o de otro tipo, sinergia con lo municipal, entre otros.

En todos los casos la transferencia de los lotes podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, siempre accesible desde vía pública y aprobada por el municipio. Para su aprobación el municipio seguirá criterios de localización adecuada que serán estudiados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, o la que corresponda, a través de la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial, en un informe especial. A los efectos de determinar la superficie efectiva a ceder, el Departamento Ejecutivo elaborará los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y/o por la modificación de la norma urbanística.

En casos excepcionales y ad referendum del Concejo Municipal, la transferencia podrá canjearse por un pago en dinero efectivo al municipio haciéndose los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes con iguales criterios que en el párrafo anterior.

Los predios transferidos tendrán como único destino la construcción de vivienda social mientras que en los casos de pago en efectivo el dinero recaudado tendrá como destino el financiamiento de infraestructura, equipamiento y/o compra de lotes destinados a vivienda social.

### **3.2.7.3.**

La presente determina las condiciones particulares a las que se someten los parcelamientos y cualquier obra de urbanización en el Subdistrito DUF 3.

#### **a. Delimitación**

El subdistrito estará conformado por una fracción de los lotes determinados por las siguientes partidas inmobiliarias: 060804/0004 y 060806/0004, según se detalla en el Anexo IV.

#### **b. Características y estructura urbana**

El subdistrito abarca el sector de expansión Sur de la ciudad adyacente al Subdistrito DUF 2 y las urbanizaciones y loteos a aprobarse tendrán como uso dominante el residencial admitiéndose

complementariamente usos de equipamientos, comerciales y de servicios de baja escala, a determinar en cada caso.

Los proyectos de urbanización a aprobarse deberán respetar la siguiente estructura urbana (Anexo IV.a):

- Apertura de una calle estructurante según Ordenanza N° 1933/2009, denominada Circunvalación Sur, de 45 metros de ancho, tomado desde el límite norte de las propiedades ubicadas al Sur de dicho camino rural, en dirección norte, sobre las parcelas rurales lote 21 y 28 de la Colonia, según perfil que conforma el Anexo V.
- Apertura de una calle secundaria República Argentina, dentro del lote 28 de la Colonia, de 25 metros de ancho, cuyo eje de esta calle es la prolongación de la división de propiedades cuyos números de partida inmobiliaria son 060803/0003 y 06803/0006 en el lote 33 de la Colonia, hasta su intersección con el camino rural al este del cementerio municipal.
- Apertura de una calle secundaria República Argentina, dentro del lote 21 de la Colonia, de 25 metros de ancho, cuyo trazado se ubicaría sobre una línea paralela a calle Valerio Betta aproximadamente a 80 metros.
- Apertura de una calle secundaria Fangio, dentro del lote 21 de la Colonia, de 40 metros de ancho, prolongación de la calle existente.

En cumplimiento del Artículo 14° de la Ordenanza N° 1933/2009, en la traza de apertura de la continuación de la calle Juan M. Fangio y República Argentina se localizarán los usos comerciales y las reservas destinadas a la construcción de los equipamientos sociales que abastecerán las demandas de los diferentes barrios a conformarse. El sector será diseñado preferentemente siguiendo líneas curvas de manera que las vías de circulación conformen centros barriales.

### **c. Parcelamientos**

Cumplirá con las disposiciones generales de la Ordenanza N° 1933/2009 y sus modificatorias.

### **d. Cesiones adicionales**

En cada proyecto de urbanización a aprobarse en el presente Subdistrito, los propietarios deberán abonar al municipio una contribución por mejoras por la obtención de plusvalías en sus bienes.

La cesión adicional (contribución por mejoras) se concretará transfiriendo al municipio entre el 3% (tres por ciento) y el 10% (diez por ciento) de los lotes resultantes de la operación urbanística. La aplicación del porcentaje, que se relaciona con la diferencia entre el precio del suelo sin loteo y loteado, podrá tener en cuenta parámetros tales como: tipo de cambio de uso de suelo, porcentaje de cesión de espacios verdes y comunitarios, porcentaje de cesión destinado a calles, conducta fiscal, localización del terreno; requerimientos provinciales, nacionales y/o de otra jurisdicción para la cesión de terrenos en función de necesidades hidráulicas, viales y/o de otro tipo, sinergia con lo municipal, entre otros.

En todos los casos la transferencia de los lotes podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, siempre accesible desde vía pública y aprobada por el municipio. Para su aprobación el municipio seguirá criterios de localización adecuada que serán estudiados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, o la que corresponda, a través de la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial, en un informe especial. A los efectos de determinar la superficie efectiva a ceder, el Departamento Ejecutivo elaborará los cálculos de

equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y/o por la modificación de la norma urbanística.

En casos excepcionales y ad referendum del Concejo Municipal, la transferencia podrá canjearse por un pago en dinero efectivo al municipio haciéndose los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes con iguales criterios que en el párrafo anterior.

Los predios transferidos tendrán como único destino la construcción de vivienda social mientras que en los casos de pago en efectivo el dinero recaudado tendrá como destino el financiamiento de infraestructura, equipamiento y/o compra de lotes destinados a vivienda social.

**Art. 2º)** Modifícase el texto del Anexo II-3- Descripción de Distritos - Distrito Servicios en el Área Suburbana de la Ordenanza N° 1294/99 que quedará redactado de la siguiente forma:

**DS - DISTRITO DE SERVICIOS (DS)**

**SECCIÓN IX**

24-25

**EN ÁREA SUBURBANA**

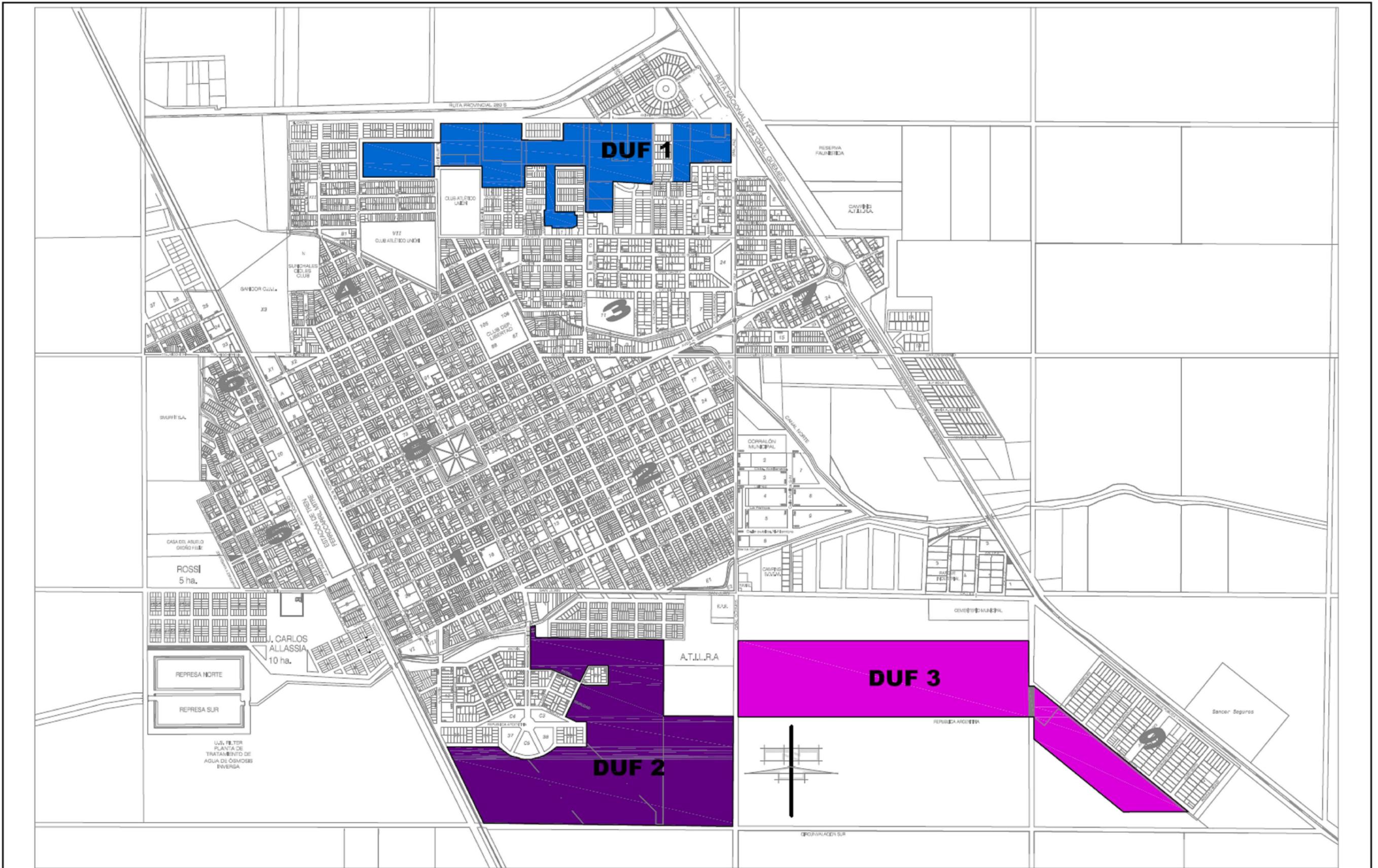
- Parcela del lote 42 delimitada por el límite urbano sur, al oeste con el camino rural al oeste del lote 42 de la colonia Sunchales y al este con el tendido del ferrocarril.
- Parcela delimitada por una banda de 100 metros de ancho, ubicada en los lados Sur y Este del lote 43 de la colonia Sunchales, paralela al acceso oeste de la ciudad, continuación de calle Tte. Richieri; y al camino rural al loteo oeste del lote 42 de la colonia Sunchales.
- Parcela delimitada por una banda de 100 metros de ancho, ubicada en el lado norte del lote 44 de la colonia Sunchales, paralela al acceso oeste de la ciudad, continuación de calle Tte. Richieri; y limitada por la ruta 280S al oeste y el camino rural al este de dicho lote de la colonia.
- Parcela delimitada por una banda de 200 metros de ancho, ubicada en el lado norte del lote 28 de la colonia Sunchales, paralela al acceso este de la ciudad, continuación de calle San Juan; y limitada por los terrenos del cementerio municipal al este y por el camino rural al oeste de dicho lote de la colonia.-

**Art. 3º)** Los Anexos I, II, III, IV y V forman parte integrante de la presente Ordenanza.-

**Art. 4º)** Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

///

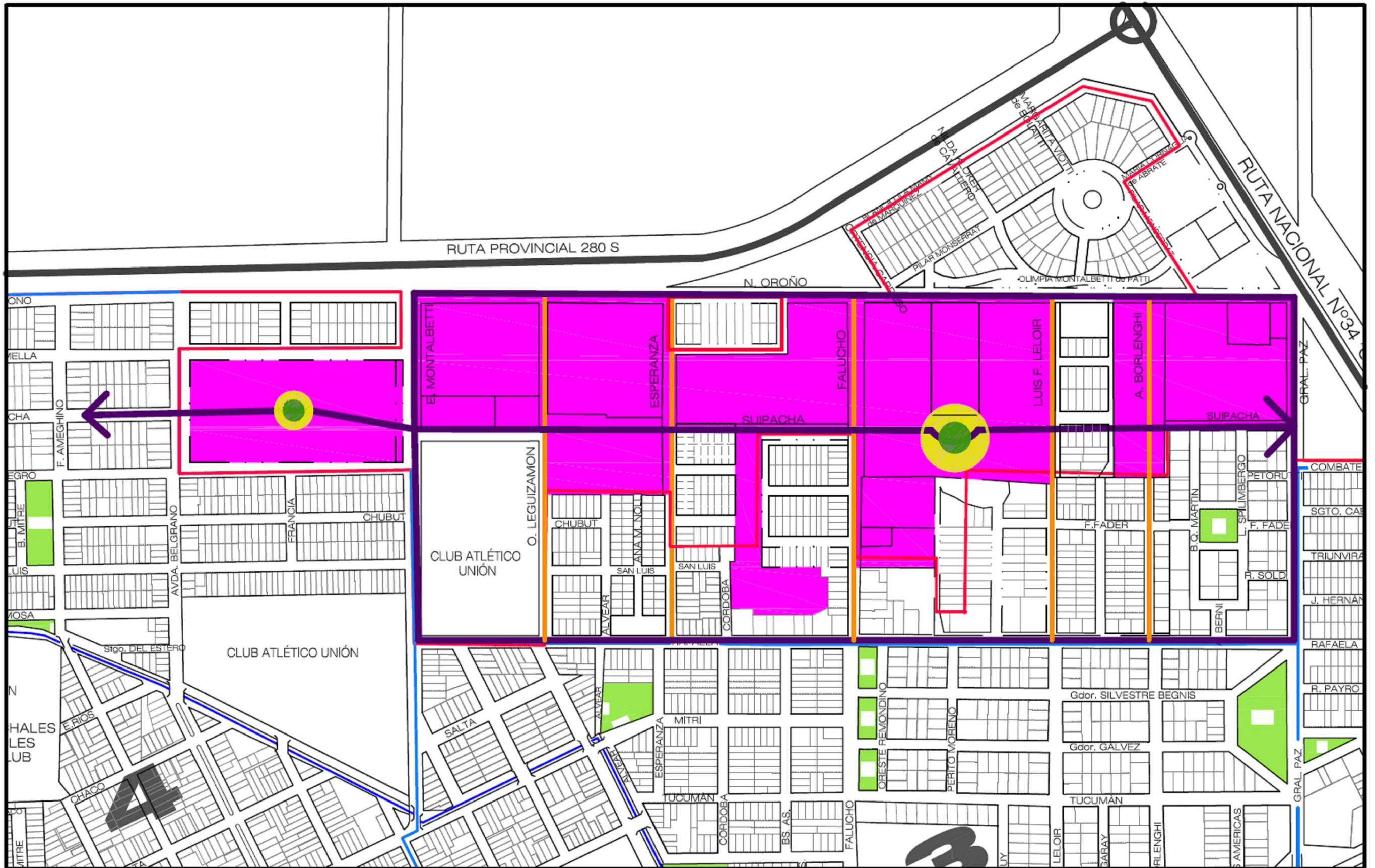
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los veintitrés días del mes de Julio del año dos mil trece.-



**REFERENCIAS:**

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> DUF 1
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> DUF 2
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> DUF 3

<p>PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES</p> <p>ESC. 1:15.000</p>	<p>DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2013</p>	<p>ANEXO I</p> <p>Intendente Municipal: Dr. Ezequiel Bolatti</p>	
---	---	--	---



- REFERENCIAS:
- Sector Comercial
  - Distrito Urbanización Futura
  - Espacio Verde

- Vías de Circulación secundarias
- Calles de escala barrial

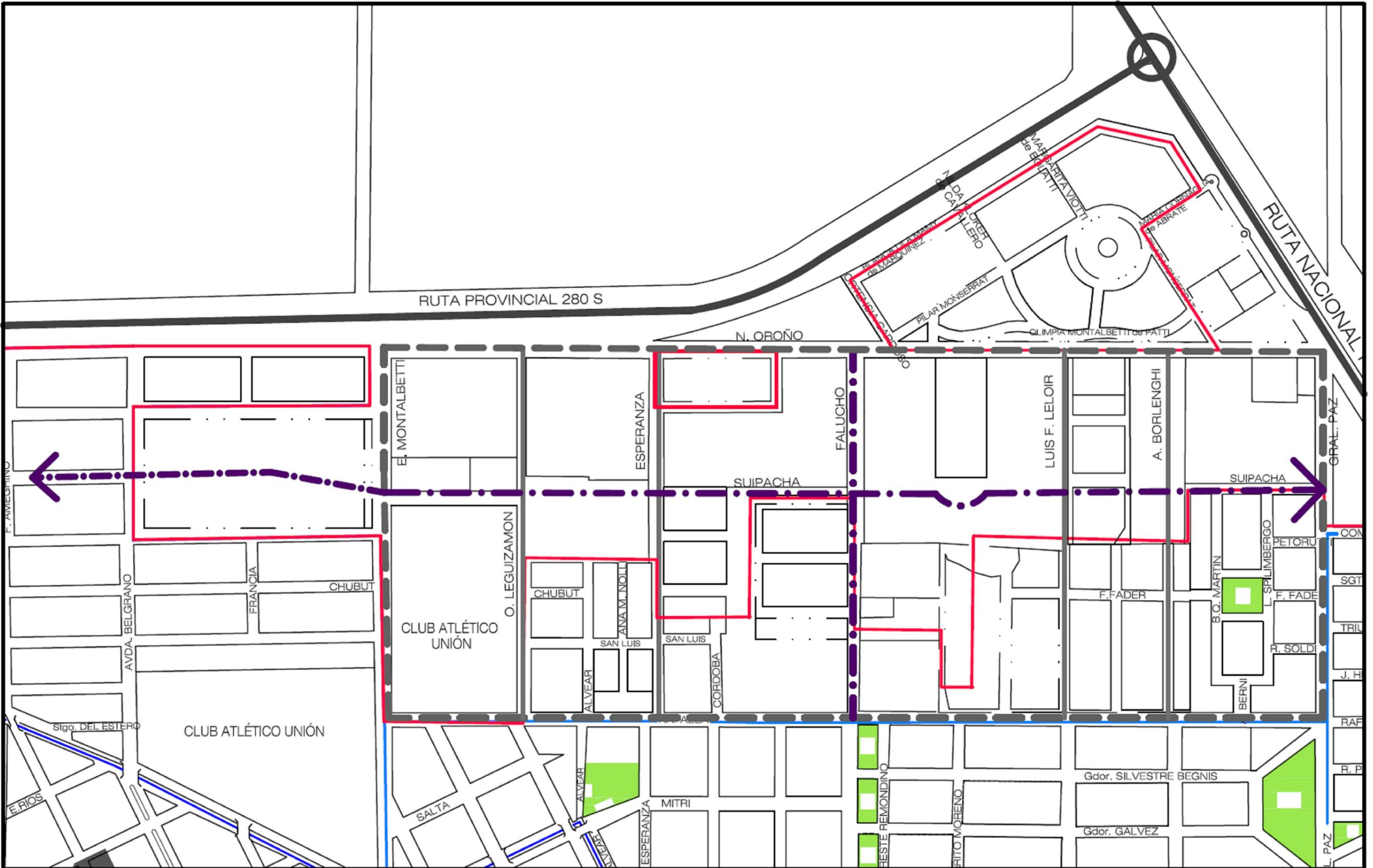
DUF.1  
ESC. 1:5000

PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES

ANEXO II

DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2013  
Intendente Municipal: Dr. Ezequiel Bolatti





REFERENCIAS:

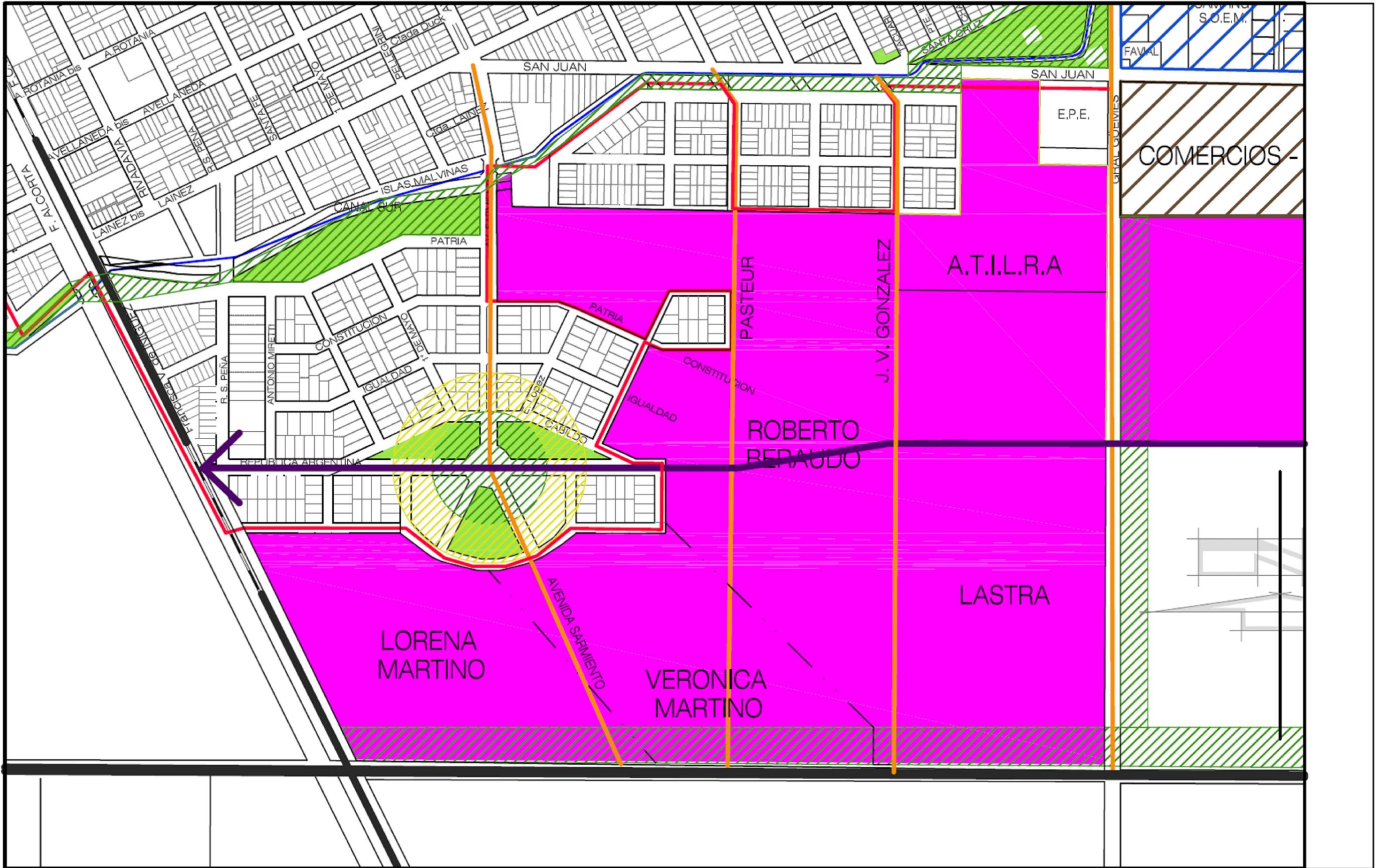
	Calles Estructurante		Calles Barriales
	Calles Primarias		Calles Secundarias

PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES

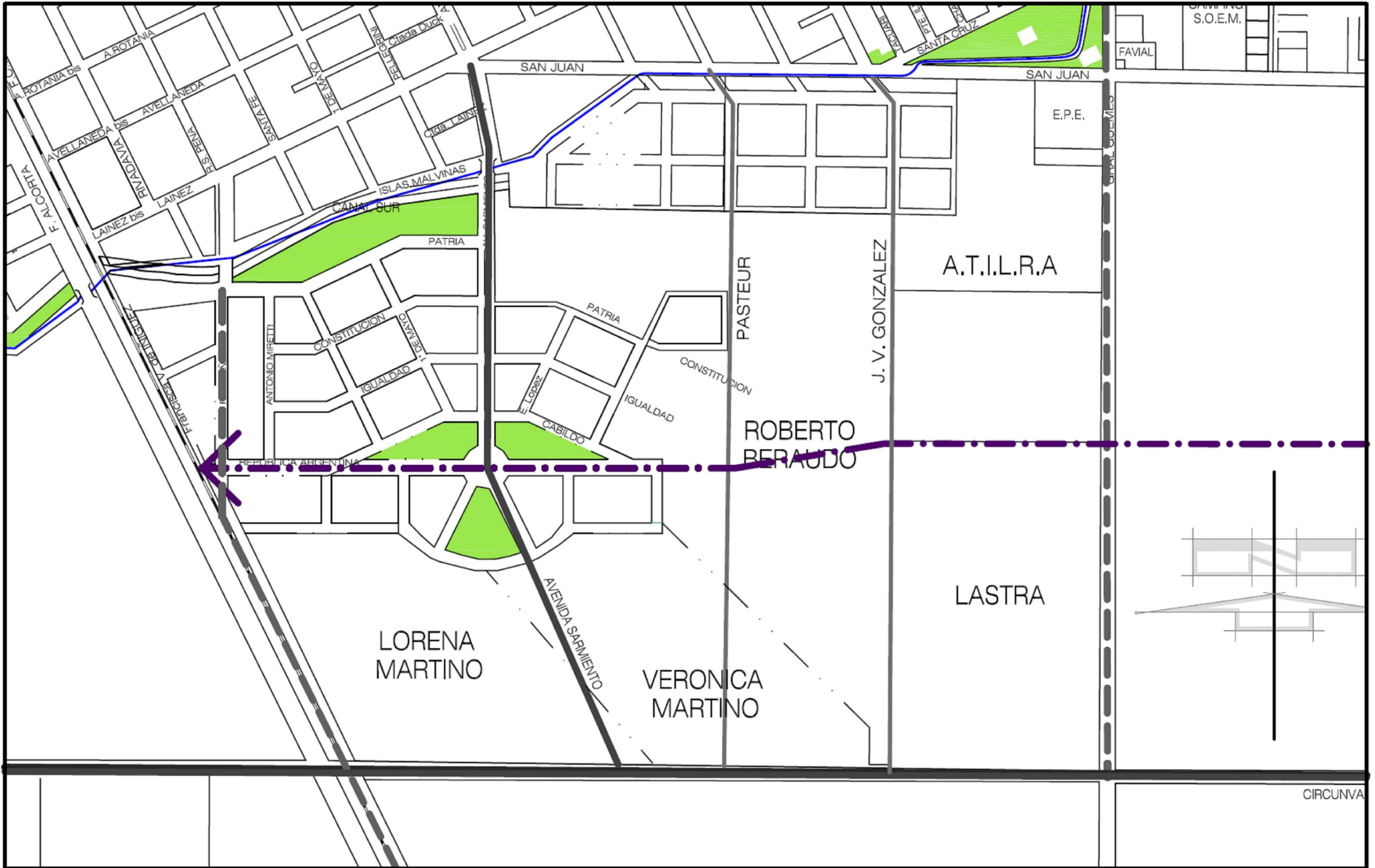
DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2013

Intendente Municipal: Dr. Ezequiel Bolatti

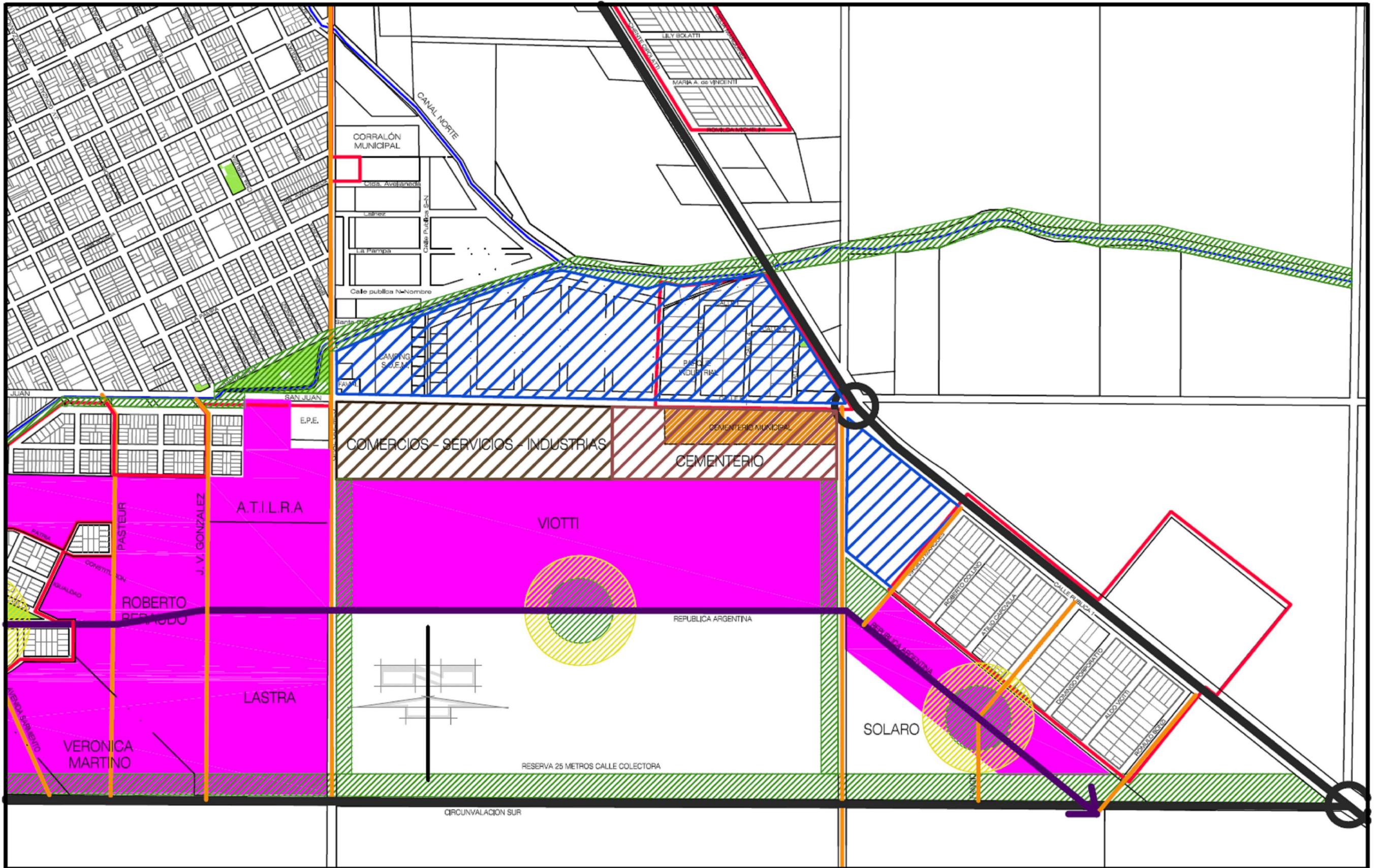




<b>REFERENCIAS:</b> Sector Comercial Distrito Urbanizacion Futura Espacio Verde Vías de Circulación secundarias Calles de escala barrial Éjido Urbano	<b>DUF.2</b>	<b>PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES</b>		<b>ANEXO III</b>
	ESC. 1:5000	DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2013	Intendente Municipal: Dr. Ezequiel Bolatti	



<b>REFERENCIAS:</b> Calles Estructurante Calles Primarias Calles Secundarias	Calles Barriales	DUF.2	PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES		ANEXO III.a	
		ESC. 1:5000	DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2013	Intendente Municipal: Dr. Ezequiel Bolatti		



REFERENCIAS:

- Sector Comercial - Equipamiento
- Distrito Urbanización Futura
- Espacio Verde

- Éjido Urbano
- Vías de Circulación secundarias
- Calles de escala barrial
- Uso Industrial

DUF.3  
 ESC. 1:7500

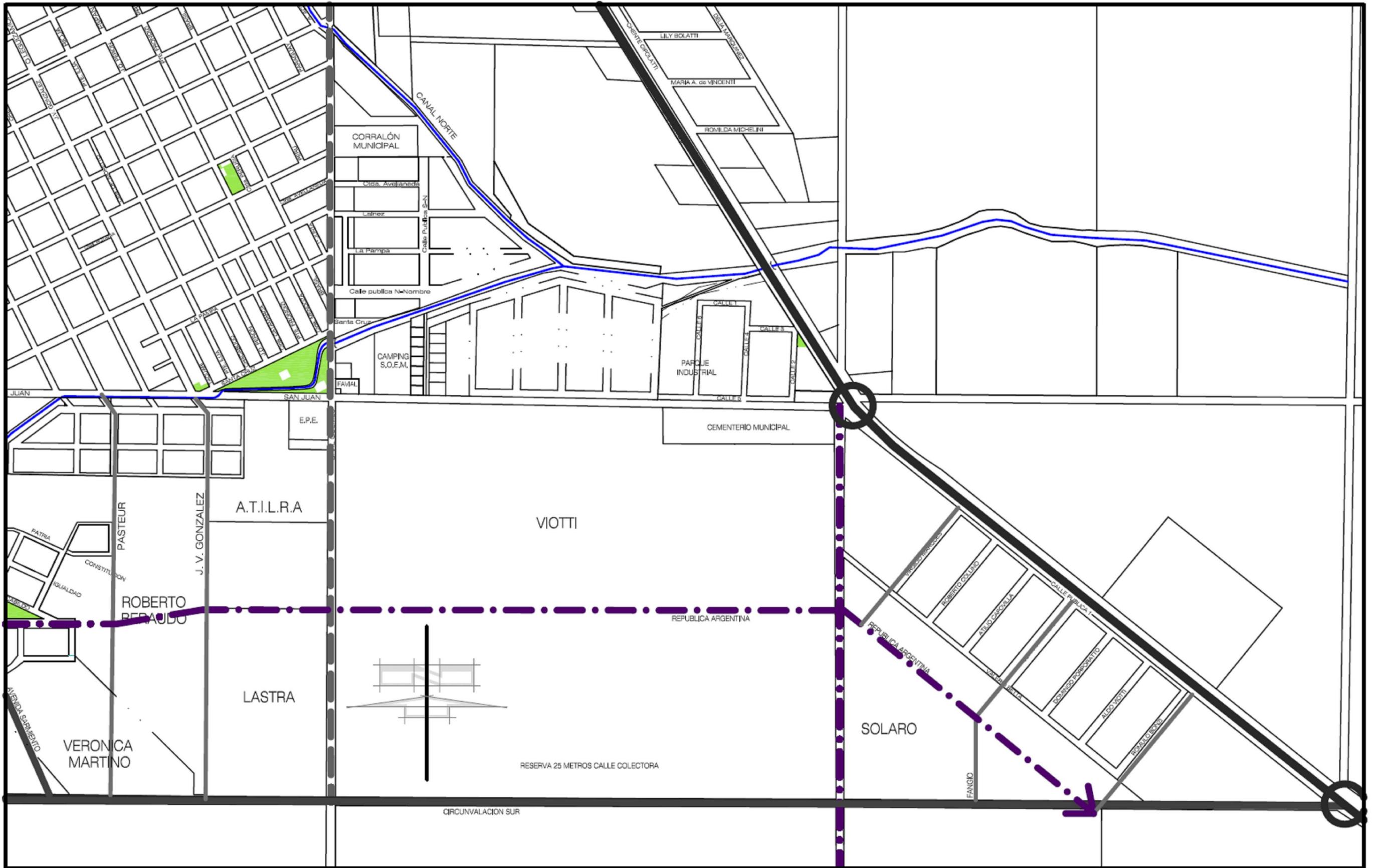
PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES

ANEXO IV

DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2013

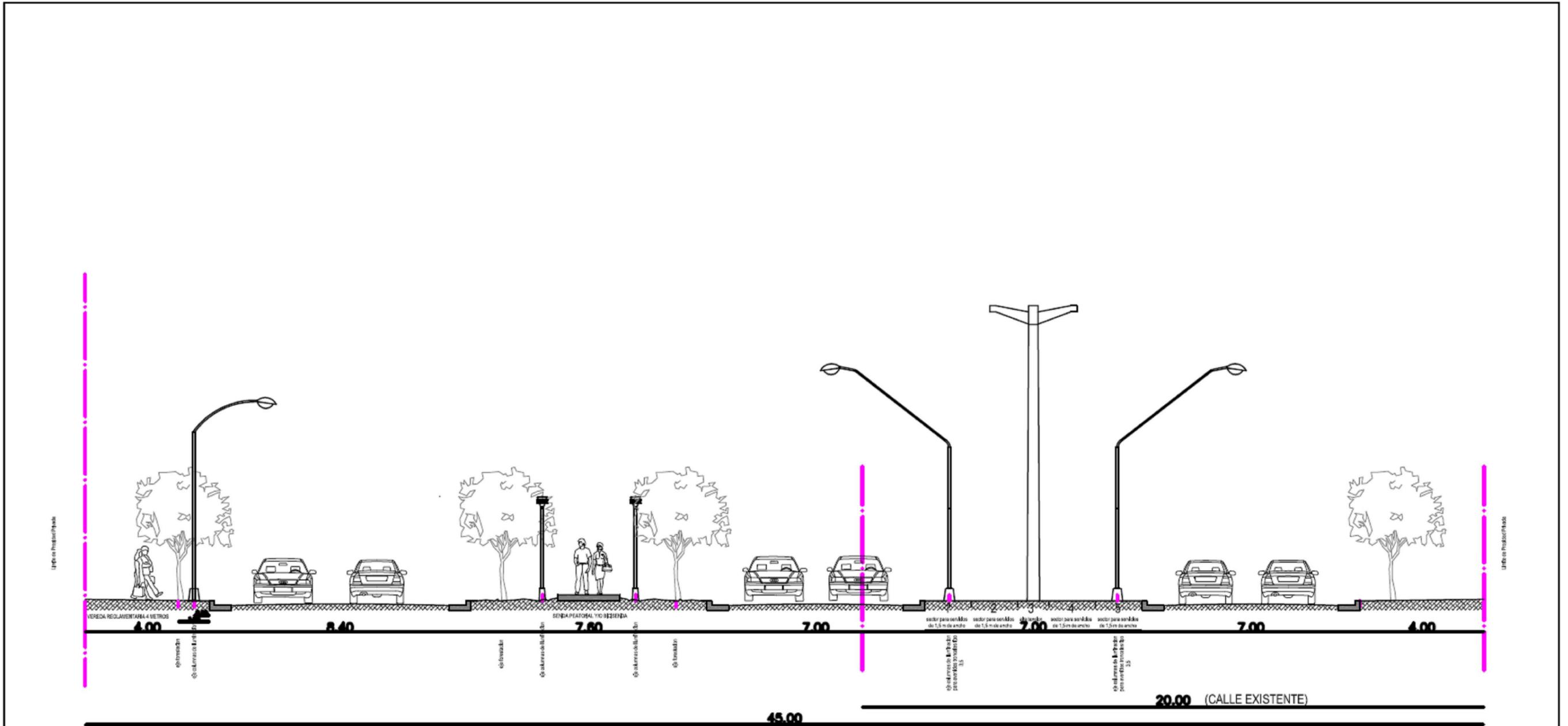
Intendente Municipal: Dr. Ezequiel Bolatti





<b>REFERENCIAS:</b> Calles Estructurante Calles Barriales Calles Secundarias		DUF.3	PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES		ANEXO IV.a
		ESC. 1:7500	DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2013	Intendente Municipal: Dr. Ezequiel Bolatti	





REFERENCIAS:

PERFIL CIRCUNVALACIÓN SUR

PLANO DE LA CIUDAD DE SUNCHALES

ANEXO V

ESC. 1:125

DEPTO.: CASTELLANOS - PROVINCIA: SANTA FE - AÑO 2013

Intendente Municipal: Dr. Ezequiel Bolatti



