

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del D.E.M. a consideración del Cuerpo Deliberativo haciendo mención al decreto Pcial. N° 0563/78 y las Ordenanzas Municipales 16/68, [365/82](#), [1063/95](#), [1197/98](#), [1268/99](#) y;

CONSIDERANDO:

Que el decreto provincial aprueba las normas para anteproyectos de planes estructurales de desarrollo urbano;

Que las ordenanzas nros. 80/75 (usos del suelo), 16/68 (disposiciones para loteos), y [365/82](#) con sus posteriores modificaciones (ordenanza que fija los límites del área urbana), han sido superadas por el crecimiento urbano y el desarrollo de actividades humanas. Lo que hace necesario la revisión del ordenamiento del territorio, el uso del suelo y su subdivisión de áreas urbanas, suburbanas y rurales del distrito Sunchales;

Que con anterioridad se han dictado ordenanzas pertinentes, tales como la Ordenanza Municipal N° [989/94](#), que versa sobre la urbanización del lote 31 de la Colonia Sunchales y hace hincapié en preservar el carácter paisajístico del sector y ha dado origen a numerosos requerimientos con los que deberán cumplir el loteador y los adquirentes de inmuebles en dicha zona;

Que existen pedidos de control y regulación en lo que respecta a asentamientos de pequeñas industrias y comercios cuya actividad es considerada molesta por los residentes de la zona, y también presentaciones hechas por vecinos de la ciudad solicitando la inclusión dentro del ejido urbano de loteos de su propiedad;

Que ya se ha previsto la regulación de las actividades industriales en un área destinada a tal fin, mediante la promulgación de las Ordenanzas Municipales [896/92](#), [1047/95](#) y [1063/95](#);

Que la Ordenanza [1063/95](#) versa sobre la necesidad de que al área referida se le asigne el uso industrial exclusivo y/o de servicios, prohibiendo en el futuro la radicación de determinadas industrias y condicionando la de servicios fuera de las zonas señaladas en esa ordenanza;

Que de acuerdo a las directivas emanadas de la legislación provincial respecto a uso y zonificación del suelo es necesario determinar por ordenanza el destino que se aplicará al terreno mencionado y a la zona colindante;

Que asimismo es necesario determinar la aplicación que se dará a las zonas colindantes, evitando de esta manera los conflictos de espacio en la futura planificación urbana;

Que la Ordenanza N° [1268/99](#) determina los distritos y los usos del suelo permitidos para las áreas del canal norte y sur, teniendo en cuenta los requerimientos y obligaciones que deben cumplir el Municipio y los vecinos de nuestro distrito Sunchales;

Que la ordenanza N° [1197/98](#), desafecta de la zona urbana e incorpora a la zona rural, las manzanas 34, 35, 36, 37 y B2, modificando el tipo y forma de ocupación del suelo de las manzanas 24 y 25 de la Sección IX.;

Que se hace indispensable establecer nuevas disposiciones legales, en cuanto a la delimitación de las áreas Urbanizada, Suburbana y Rural, para lo cual es necesario adecuar el reglamento de zonificación y usos del suelo;

Que por lo antes dicho se ha tomado como base lo dispuesto en el plan regulador en vigencia y se lo ha adaptado a la realidad imperante en nuestro medio;

Que es necesario implementar los mecanismos legales y administrativos que le den al Gobierno Municipal los medios que posibiliten la eliminación de excesos especulativos, a fin de asegurar que el ordenamiento territorial, la consolidación de la trama urbana existente y la renovación urbana se lleven a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad;

Que en el espíritu de estas normas a sancionar, está implícita la subordinación del interés particular al interés general, ratificándose así la premisa de asegurar una mejor calidad de vida a la población de la ciudad;

Que también es necesario a través de esta Ordenanza asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio;

Que se pretende con esta normativa posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades;

Artículo 1º) Normas Sobre Áreas Urbanizada, Suburbana y Rural

1. 1.) DEFINICIONES

Establécese, a los fines de la presente Ordenanza, las definiciones que a continuación se enumeran:

Área: Conjunto de zonas que se categorizan como Área Urbana, Área Suburbana o Área Rural, de acuerdo a lo establecido en Decreto 0563/78, de la Provincia de Santa fe, definidas en el art. 1.2.

Distrito: Es un sector de la ciudad para el cual se establece un conjunto de normas comunes, estos sectores pueden abarcar parcelas urbanas de grandes extensiones, parcelas suburbanas y rurales, manzanas o partes de ellas, bandas de parcelas, etc.

Banda: Conjunto de parcelas urbanas, suburbanas y/o rurales, lindantes con elementos estructurantes del Distrito Sunchales (vías públicas, rutas nacionales o provinciales, canales, FFCC o etc.), para el cual, además de las normas correspondientes a los distritos en los cuales se inscriben, rigen una serie de normas comunes. El propietario o responsable de cada parcela puede acogerse a las disposiciones establecidas para la Banda - Distrito correspondiente.

1.2.) ÁREAS:

Área Urbanizada: Es la definida como soporte material de una estructura social, está destinada a asentamiento humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, el comercio, las actividades administrativas, recreativas, educacionales, culturales e industriales condicionadas. Esta área está compuesta por manzanas sobre las que se presten los servicios mínimos de: abovedamiento de calles, red de alumbrado público y domiciliario, recolección de residuos domiciliarios, forestación y riego.

Área Suburbana: Es el área de complemento y transición entre lo urbano y lo rural, destinada a residencias, quintas y otros tipos de explotación intensiva. Está conformada por lotes a los cuales se les presta al menos uno de los servicios descritos en el párrafo anterior.

La Municipalidad de Sunchales a través del Secretario de Obras y Servicios Públicos determinará a su criterio la cantidad de Servicios a prestar.

Área Rural: la destinada a las actividades económicas provenientes del uso y explotación de los recursos naturales (actividades de producción primaria agrícolas y/o ganaderas).

1.2.1) Descripción de Áreas: Dispónese que los límites e las tres áreas definidas ut-supra son los que se detallan en el Anexo I (I.1 Plano de área, I.1 a Planilla de referencia, 1.2 Descripción de las mismas) que se adjunta y forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Art. 2º) Normas Sobre Usos del Suelo

2.1.) DEFINICIONES DE USOS DEL SUELO

Uso del Suelo: Se denominará usos del suelo, a los efectos de la presente Ordenanza el destino establecido para el mismo, en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un distrito determinado.

A) Uso residencial (UR): El afectado a unidades unifamiliares o multifamiliares, destinadas periódica o permanentemente a casa habitación, incluidas las utilizadas para prestar servicios de hotelería o semejantes.

a) UR1

VIVIENDAS FAMILIARES: una unidad de vivienda o, a lo sumo, dos por parcela, que poseen accesos y servicios individuales.

b) UR2

VIVIENDAS MULTIFAMILIARES: dos o más unidades de viviendas cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o a más de una de ellas, y/o también son comunes los servicios e infraestructura (electricidad, desagües, etc.).

c) UR3

CONJUNTO HABITACIONAL: conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral.

d) UR4

HOTELERÍA: unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos; por ejemplo: hotel, hostería, apart - hotel, residencial.

e) UR5

MOTELES Y ALBERGUES TRANSITORIOS: unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.

f) UR6

CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS: complejos habitacionales con viviendas de usos transitorio y/o permanente, que pueden poseer o no instalaciones deportivas y comunitarias de dominio y uso privado.

g) UR7

RESIDENCIAL NO PERMANENTE: la destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área suburbana y/o rural. Este uso puede distinguirse por características especiales en frecuencia de ocupación y dimensiones parcelarias.

B) Uso de Espacios Verdes (UEV): El destinado a la preservación y cuidado de especies vegetales. Cuya función principal será la recreación, el esparcimiento y/o la contribución a la depuración del medio ambiente. Este uso puede estar dado en bienes de dominio público o podrá ser exigido dentro de propiedades privadas.

C) Uso Equipamiento (UE): El efectuado por establecimiento que tienen por objeto principal prestar servicios de interés general a la población, en forma colectiva (con ingreso indiscriminado o restrictivo), oneroso o gratuitamente, tanto en el sector público como privado. Se considerarán como de uso equipamiento los establecimientos comprendidos en la clasificación que se detallan a continuación:

a) UE1 - EQUIPAMIENTO RECREATIVO

- **UE1.a** - *Complejos Recreativos:* espacios cubiertos o libres destinados, permanente o transitoriamente, a kermesses, parque de diversiones, circos, pistas de karting, circuito de motocross.
- **UE1.b** - *Esparcimientos Especiales:* Locales cerrados o espacios abiertos dedicados a entretenimiento que presentan diversos grados de molestia por los ruidos que producen. Por ejemplo: bowling, billar, pool, videos juegos, video bar, patio de juegos infantiles, canchas de fútbol 5, canchas de paddle, gimnasios.
- **UE1.c** - *Instalaciones Deportivas:* espacios cubiertos o libres que permiten el desarrollo de

actividades deportivas. Por ejemplo: clubes, complejos polideportivos, pistas de atletismo, de equitación, natatorios, canchas deportivas y actividades afines.

- **UE1.d** - *Salas de Baile, Salones de Fiesta, Confiterías Bailables y Centros Nocturnos de Diversión:* locales cerrados destinados al esparcimiento, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia (ruidos, vibraciones, congestión de personas y vehículos, etc.).
- **UE1.e** - *Polígono de Tiro:* espacios destinados a la práctica de tiro con armas de fuego.

b) **UE2 – EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL**

- **UE2.a** - *Ciclo General Básico y Jardín Maternal:* escuela de nivel primario y preprimario, jardines de infantes y guarderías, que pueden estar o no en el mismo edificio.
- **UE2.b** - *Ciclo Polimodal:* escuelas de nivel medio, de cualquier especialidad.
- **UE2.c** - *Nivel Terciario o Universitario:* establecimientos destinados a estudios superiores y universitarios.
- **UE2.d** - *Centro Experimentos o de Extensión:* dependencias destinadas a la investigación agropecuaria y forestal o a la divulgación de prácticas.
- **UE2.e** - *Otros Centros de Enseñanza:* locales destinados al funcionamiento de institutos, academias, escuelas diferencias.
- **UE2.f** - *Establecimientos con internado:* establecimientos educacionales de cualquier tipo y nivel, que brinde alojamiento a su alumnado.

c) **UE3 – EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL**

- **UE3.a** - *Organismos Municipales, Provinciales y Nacionales:* reparticiones administrativas y ejecutoras dependientes del Municipio y delegaciones provinciales y nacionales.
- **UE3.b** - **Inicio Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006 Empresas Prestatarias de Servicios:** reparticiones administrativas o comerciales y ejecutoras públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento.- **Fin Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006.**-

- **UE3.c - Inicio Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006** *Empresas Prestatarias de Servicios:* reparticiones técnicas, administrativas y ejecutoras públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento, con la infraestructura necesaria para dichas prestaciones. **Fin Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006.-**

•
d) **UE4 - EQUIPAMIENTO SANITARIO**

- **UE4.a - Establecimiento sin Internación:** Instalaciones destinadas a salas de primeros auxilios, dispensarios, servicios de enfermería, instituto de diagnóstico y tratamiento.
- **UE4.b - Establecimiento con Internación:** instalaciones destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, maternidades, policlínicas, clínicas psiquiátricas.
- **UE4.c - Establecimientos con Residencia:** instalaciones destinadas a hogar de niños, geriátricos, casa de reposo.

e) **UE5 - EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL**

Establecimientos públicos y/o privados dedicados a actividades socio - culturales como ONGs, de Bien Público, etc.

D) Uso comercial (UC): El realizado en establecimientos destinados principal y habitacionalmente a la realización de actos de comercio, caracterizado como tales por las leyes en vigor y cualquier tipo de operación civil de compraventa de bienes **(UC1)** con excepción de los considerados de equipamiento. Dentro de este apartado debemos tener presente el considerado "Uso comercial molesto" **(UC2)** que es el que efectúan establecimientos que dados los procedimientos de carga y descarga que realizan, ingreso y egreso de vehículos que generan, ruidos que producen y horario en que se desempeñan, perturban el desenvolvimiento de actividades normales de la población, el libre tránsito de vehículos, peatones, etc.

a) **UC1 - USO COMERCIAL:**

- **UC1-a: Minorista Básico**
Locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas (verdulerías, carnicerías, almacenes, despensas, etc.), artículos de limpieza

y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, mercerías. Incluye la venta de leña, carbón fraccionado y envasado y gas con un máximo de 100 kg. de depósito.

- **UC1-b:** *Minorista Especializado*

Locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, para oficina, eléctricos, electrónicos, para el hogar, de bazar, de librería y papelería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales, de jardinería, de pinturería y ferretería, cuadros y marcos, joyas y relojes, antigüedades, helados y bombones, regalos y flores, lotería, muebles, artículos veterinarios y pequeños animales domésticos, juguetes, rodados, casas de remate, artefactos y materiales de construcción (sin depósito).

- **UC1-c:** *Autoservicios y Supermercados*

Grandes establecimientos dedicados a la venta de productos alimenticios y otros rubros.

- **UC1-d:** *Galerías Comerciales*

Agrupamientos de quioscos y locales destinados a comercio minorista a través de espacios de circulación común. Pueden incluir servicios y actividades de esparcimiento.

- **UC1-e:** *Mayorista sin depósito*

Locales destinados a la exposición de muestras y ventas por mayor de productos perecederos y no perecederos.

- **UC1-f:** *Automotores e Implementos Agrícolas*

Locales destinados a la exposición y venta de automotores y/o implementos agrícolas y sus repuestos.

- **UC1-g: Inicio Modificación incorporada por**
Ordenanza N° 1719/2006

Depósitos

-Grado de Riesgo I: establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, no putrescibles y/o escasamente combustibles; por ejemplo: ropas, vidrios, cigarrillos, productos metálicos.

-Grado de Riesgo II: establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, escasamente putrescibles o medianamente putrescibles si cuentan con cámaras de conservación, y/o medianamente

combustibles; por ejemplo: alimentos, bebidas, papel, maderas, fibras sintéticas, productos farmacéuticos.- **Fin Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006.**-

- **UC1-h:** *Agroquímicos sin fraccionamiento*

Venta de productos agroquímicos envasados en origen.

- **UC1-i:** *Exposición Feria tipo A*

- Espacios destinados a la exposición y venta de productos artesanales, industriales y/o agroganaderos sin muestra de animales.

b) UC2 - USO COMERCIAL MOLESTO

- **UC2-a:** *Mayorista con depósitos*

Locales destinados a la exposición, depósito y venta por mayor de productos perecederos y no perecederos.

- **UC2-b:** *Materiales de construcción con depósito*

Venta y depósito de materiales de construcción, a escala minorista o mayorista.

- **UC2-c:** *Agroquímicos con fraccionamiento*

Venta, depósito y fraccionamiento de productos agroquímicos a escala minorista o mayorista.

- **UC2-d:** *Exposición Feria tipo B*

Espacios destinados a la exposición y venta de productos artesanales, industrias y/o agro - ganaderos con muestra de animales.

- **UC2-e:** *Depósitos*

- Grado de Riesgo II: establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos inflamables, medianamente o altamente putrescibles y/o altamente combustibles; por ejemplo: combustibles sólidos y líquidos, minerales, animales vivos, carnes y pescados, subproductos agrícolas y ganaderos, pinturas, productos químicos.

E) Uso industrial (UI): El efectuado en establecimiento en los que principalmente se produzcan mediante transformación mecánico o química de insumos orgánicos o inorgánicos, un nuevo producto final, ya sea que los trabajos se realicen a mano o con máquinas y que los productos se vendan al por mayor o menor. Deben diferenciarse cuatro tipos de usos industriales a los que denominaremos como de Patrón I, II,

III y Nocivo según surge del texto que figura a continuación y del Anexo **IV** que se adjunta y forma parte de la presente Ordenanza.

La evaluación de los parámetros cualitativos se realizará bajo la reglamentación de la ley Nacional de Higiene y Seguridad en el trabajo.

a) UIP1

USO INDUSTRIAL DE PATRÓN I: El efectuado por establecimientos que siendo inocuos, no superen ninguno de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la Clase I, en el cuadro del Anexo **IV** ya mencionado, o que, superando algunos de estos, la sumatoria de los productos del porcentaje de cada uno de sus indicadores simples por su ponderación correspondiente, no supere el límite máximo del indicador compuesto que surge del mismo cuadro (Anexo **IV**).

b) UIP2

USO INDUSTRIAL DE PATRÓN II: El efectuado por establecimientos que, superando alguno de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la Clase I, no lleguen a producir molestias apreciables ni superen ninguno de los límites previstos para la Clase II, o que, superando algunos de estos, la sumatorio de los productos del porcentaje de cada uno de sus indicadores simples por su ponderación correspondiente, no supere el límite máximo del indicador compuesto que surge del mismo cuadro (Anexo **IV**).

c) UIP3

USO INDUSTRIAL DE PATRÓN III: El efectuado por establecimientos que superan algunos de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la Clase II en el cuadro ya citado (Anexo **IV**), o producen molestias apreciables al medio circundante.

d) UIN

USO INDUSTRIAL NOCIVO: El efectuado en establecimientos que debido a las sustancias que almacenan o manipulan, los procesos o procedimientos que realizan, las emanaciones o ruidos que producen, resultan peligrosas para la salud y seguridad física de la población o son apreciablemente molestos.

F) Uso Servicios (US): El destinado a alojar la infraestructura que permita prestar un servicio público o privado a la comunidad en general. Categorizándose como **US1** - Usos servicios Básicos y **US2** - Usos servicios con

restricciones (determinados servicios que por las características de su prestación requieran y/o requirieron un tratamiento especial a través de ordenanzas, dictámenes o la enunciación que a continuación se detalla). Si por algún motivo aparece una nueva actividad de servicios será tratada para su aprobación por el órgano técnico de aplicación.

a) **US1 - USO SERVICIOS BÁSICOS**

- **US1-a: Mínimos**

Locales destinados a lavaderos, tintorerías, peluquerías, fotocopios, cerrajerías, cajeros automáticos, reparaciones de calzado, locutorios.

- **US1-b: Inicio Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006**

Especializados

Locales destinados a tintorería industrial, restauración de muebles, tapicería, encuadernación, receptoría de avisos, reparto de encomiendas, estudios de radio y televisión, alquiler de películas o films, imprentas, inmobiliarias, agencias de viajes y excursiones, agencias de personal y jubilaciones privadas, servicios fúnebres sin depósitos ni salas velatorias, reparaciones de artículos de refrigeración, relojes, joyas, equipos fotográficos, musicales, electrónicos, de comunicación, ópticos, armas, talabartería, bicicletas y máquinas de oficina.- **Fin Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006**.-

- **US1-c: Profesionales**

Locales destinados a oficinas comerciales, consultorios y estudios profesionales, laboratorios de análisis.

- **US1-d: Inicio Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006**

Gastronómicos

Locales prestatarios de servicios de bar, café, lácteos, confitería, copetín al paso, pub, grill, parrilla, restaurante, pizzería, rotisería, casa de comidas, salón de té, snack bar, cervecería.- **Fin Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006**.-

- **US1-e: Financieros**

Instalaciones para bancos, entidades financieras, de cambios y seguros.

- **US1-f:** *Estacionamiento para vehículos livianos*
Espacios para playas de estacionamiento y garages comerciales de automóviles y camionetas.

b) **US2 – USOS SERVICIOS CON RESTRICCIONES**

- **US2-a:** *Salas velatorias*
Locales destinados al uso velatorio, que deberán ajustarse a las Ordenanzas Municipales vigentes.
- **US2-b:** *Cementerio Parque*
Cementerios privados o públicos.
- **US2-c:** *Servicios Generales para Animales*
Instalaciones destinadas a clínicas veterinarias para grandes animales, pensionados caninos, escuelas de adiestramiento, caballerizas, studs.
- **US2-d:** *Estaciones de Servicios Automotor*
Instalaciones para la venta de combustibles líquidos y gas natural comprimido. Puede incluir lavado y engrase de vehículos livianos, venta de accesorios, repuestos y lubricantes, minibar y minimercado.
- **US2-e:** *Lavado y/o engrase de vehículos pesados*
Instalaciones dedicadas a la limpieza y engrase de vehículos automotores pesados.
- **US2-f:** *Acopio de Cereales*
Instalaciones destinadas al almacenaje, secado, desinfección, fraccionamiento, molienda, aireación, etc., de semillas de oleaginosas y cereales, de acuerdo a lo establecido en la Resolución General N° 129 y demás normas provinciales y nacionales en vigencia.
- **US2-g:** *Talleres*
 - Tipo I: establecimiento destinados a efectuar reparaciones, montajes, armados o calibrados de elementos mecánicos, eléctricos o electromecánicos; de actividad diurna (08.00 a 20.00 horas), hasta 2 operarios y hasta 5 HP instalados. (lunes a sábado)
 - Tipo II: establecimientos destinados a efectuar reparaciones, montajes, armados o calibrados de elementos mecánicos, eléctricos o electromecánicos; de actividad diurna (08.00 a 20.00 horas), hasta 5 operarios y hasta 10 HP instalados.
 - Tipo III: establecimientos destinados a efectuar reparaciones, montajes, armados o

calibrados de elementos mecánicos, eléctricos o electromecánicos; de actividad diurna (08.00 a 20.00 horas), hasta 10 operarios y hasta 15 HP instalados.

G) Uso Rural o de Quintas (URQ): El efectuado en establecimiento destinados a la explotación del medio natural, y en el cual el suelo, los vegetales y animales participan como elementos de la misma.

2.2.) REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO

Se determinan a continuación los diferentes grados de permisividad en cada uno de los distritos urbanos, suburbanos o rurales cuya zonificación se define en el artículo siguiente:

Usos Permitidos

Exclusivo: el uso permitido que se señala como único para determinados distritos y que no es compatible con ningún otro uso.

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

Complementario: 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.

Condicionado: El uso que no siendo totalmente compatible con los usos dominantes y complementarios, solo podrá efectuarse en el futuro 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 una resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.

Usos No Permitidos

Uso no permitido: uso que no puede implantarse en un distrito por no ser compatible con los usos permitidos y con el carácter distintivo del distrito, razón por la cual no es

mencionado como uso principal, ni complementario, ni condicionado.

Uso no conforme: uso no permitido en un distrito que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código.

Artículo 3º) Zonificación En Distritos

3.1.) NOMENCLATURA

A los efectos de ordenar y clasificar la ciudad de Sunchales, esta se divide en los siguientes distritos:

DR - DISTRITOS RESIDENCIALES

DCo - DISTRITO COMERCIAL

DCE - DISTRITO CENTRAL

DE- DISTRITO DE EQUIPAMIENTO

DS- DISTRITO SERVICIOS

DI - DISTRITO INDUSTRIAL

DUF- DISTRITO DE URBANIZACIÓN FUTURA

DUP- DISTRITO DE URBANIZACIÓN PARQUE

DCA- DISTRITO CANAL

DRU- DISTRITO RURAL

DRe - DISTRITO RESERVA

3.2.) DEFINICIÓN DE DISTRITOS

Se definen los diferentes distritos según las características y usos del suelo asignados.

3.2.1.) DR - DISTRITO RESIDENCIALES

Son sectores destinados a la localización prioritaria de viviendas con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose, en el caso de estos distritos residenciales, usos conexos con el mismo.

DR - DISTRITO RESIDENCIAL: Es el sector que tiene como usos dominantes los residenciales **UR1, UR2, UR3, UR4 y UR5, UC1, UIP1, US1 y UEV**; y como uso condicionado **UE1, UIP2, UIP3 y US2**.

DRCD - DISTRITO RESIDENCIAL CON CARACTERÍSTICAS DETERMINADAS: Es aquel cuyas características arquitectónicas, paisajísticas, de parcelamiento e infraestructura están o serán determinadas por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano y sancionadas mediante Ordenanzas municipales en las que constará la regulación de los usos del suelo para ese distrito en particular. Es el sector que tiene como usos dominantes los residenciales **UR1, UR2, UR3, UR4 y UR5** y como complemento los usos de equipamientos **UE2, UE3a, UE3b, UE4, UE5**; los comerciales **UC1a y UC1b**; el de servicio **US1** y el de espacios verdes **UEV**

3.2.2) DCo. - DISTRITO COMERCIAL

Inicio Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006

Son sectores destinados a la localización prioritaria de actividades comerciales, con el fin de consolidar y nuclear estas actividades en distintos lugares de nuestra ciudad, sobre todo en aquellas vías de comunicación estructurantes de la ciudad, admitiéndose en el caso de estos distritos comerciales, usos conexos con el mismo. Es el sector que tiene como uso dominante el comercial **UC1** y de servicios **US1**, y como complementario los usos residenciales **UR1, UR2, UR3, UR4 y UR5**; los de equipamientos **UE1b, UE1c, UE2, UE3, UE3b, UE4, UE5**, comercial **UC2a**, de servicios **US2d, US2g**, industrial **UIP1** y el de espacios verdes **UEV**; y como usos condicionados **UE1a, UE1d, UIP2, UIP3, US2a, US2c, US2e, UC2b, UC2d, UC2e**.- **Fin Modificación incorporada por Ordenanza N° 1719/2006.**

3.2.3.) DC - DISTRITO CENTRAL

Se denomina así al sector donde se concentran distintas actividades comerciales, administrativas, financieras, recreativas y de servicios. En este sector los usos dominantes son: los de equipamiento **UE1, UE2, UE3a, UE3b, UE5**, los comerciales **UC1** y de servicios **US1**; como complementarios los residenciales **UR1, UR2, UR3, UR4, UR5, UEV, UIP1, y UE4a**; y como condicionados los de equipamientos **UE4b, UE4c**, los comerciales **UC2a, UC2e**; el industrial **UIP2**, y los de servicios **US2a, US2d y US2g**.

3.2.4.) DE - DISTRITO DE EQUIPAMIENTO

Son los sectores donde se alojan establecimientos que prestan servicios de equipamiento recreativo, Institucional y Sanitario.

DER: *DISTRITO EQUIPAMIENTO RECREATIVO*

El sector donde el uso dominante es el de equipamiento **UE1**; como complementario permite los usos de: espacios verdes **UEV**, de equipamiento **UE2, UE4a, UE5** y de servicios **US**; y como condicionado los de equipamiento **UE3, UE4c y US2f**.

DEI: *DISTRITO EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL*

El sector donde el uso dominante es el de equipamiento **UE3**; como complementario permite los usos de: espacios verdes **UEV**, de equipamiento **UE2d, UE5** y rural **URQ**; y como condicionado los de equipamientos **UE1**, de servicios **US2a, US2**, y los industriales **UIP1, UIP2 y UIP3**.

DES: *DISTRITO EQUIPAMIENTO SANITARIO*

El sector donde el uso dominante es el de equipamiento **UE4**; como complementario permite los usos de: espacios verdes **UEV**, de equipamiento **UE1b**, **UE3a**, **UE3b**, **UE5**, residenciales **UR1**, **UR2**, **UR3**, **UR4**, **UR6**, **UR7** y rural **URQ**; y como condicionado los de equipamiento **UE1a**, **UE1c**, **UE1d**, **UE2** y de servicios **US1**.

DEEdu: DISTRITO EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL

El sector donde el uso dominante es el de equipamiento **UE2**; como complementario permite los usos de: espacios verdes **UEV**, de equipamiento **UE1a**, **UE1b**, **UE1c**, **UE3a**, **UE4**, **UE5** y rural **URQ**; y como condicionado los de servicios **US1**.

3.2.5) DS - DISTRITOS DE SERVICIOS

Son aquellos sectores de Distrito Sunchales, destinados a alojar actividades relacionados con la prestación de servicios.

El sector donde los usos dominantes son los de servicios **US1** y **US2**; como complementario permite los usos de: espacios verdes **UEV**, de equipamiento **UE1**, **UE3**, los comerciales **UC1**, **UC2**, el residencial **UR5**, el Rural **URQ** y los industriales **UIP1**, **UIP2**, **UIP3**; y como condicionado los de equipamientos **UE2**, **UE4b** y **UE5**.

3.2.6.) DI - DISTRITOS INDUSTRIALES

Es el sector destinado al agrupamiento de las actividades industriales, manufactureras y de servicios.

DIC - DISTRITO INDUSTRIAL CONSOLIDADO: Son aquellas grandes extensiones dentro o fuera del área urbana, que se encuentran ya radicadas al momento de sancionarse la presente ordenanza, en los que los usos exclusivos son **UIP1**, **UIP2**, y **UIP3**.

DIP - DISTRITO INDUSTRIAL DE PROMOCIÓN:

Inicio Modificación incorporada por [Ordenanza N° 1719/2006](#)

Es el sector destinado al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicios que por sus características debe estar independizado del área urbana y que se encuentra regulado por la Ordenanza 1063/95. Se contempla como dominante en el sector los usos industriales **UIP1**, **UIP2** y **UIP3**, aceptándose como complementarios los usos de servicios **UC2abce**, **US1f**, **US2c**, **US2d**, **US2e**, **US2f** y comerciales **UC1e**, **UC1f**, **UC1g**, **UC1h**, **UC1i**, y como condicionado **US1a**, **US1d** y **US1e**.- **Fin Modificación incorporada por [Ordenanza N° 1719/2006](#)**.-

DIEx - DISTRITO INDUSTRIAL DE EXPANSIÓN:

Inicio Modificación incorporada por [Ordenanza N° 1719/2006](#)

Es el sector destinado al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicios que por sus características debe estar independizado del área urbana y que se encuentra regulado por la Ordenanza 1063/95. Se contempla como dominante en este sector los usos industriales **UIP1, UIP2** aceptándose como complementarios los usos de servicios **US1f, US2c, US2d, US2e, US2f** y comerciales **UC1e, UC1f, UC1g, UC1h, UC1i, UC2a, UC2b, UC2c, UC2e** y como condicionado **US1a, US1d, US1e y UIP3**.- Fin Modificación incorporada por [Ordenanza N° 1719/2006](#).-

3.2.7) DUF - DISTRITO DE URBANIZACIÓN FUTURA:

Inicio Modificación incorporada por [Ordenanza N° 2318/2013](#)

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. **Fin Modificación incorporada por Ordenanza N° 2318/2013.**-

3.2.8.) DUP - DISTRITO DE URBANIZACIÓN PARQUE

Corresponden a sectores destinados a espacios verdes **(UEV)** y parquizaciones de uso público o privado. Estos no podrán ser invadidos por edificaciones de clase alguna sin previo análisis y autorización de la Secretaría de Obras y Servicios públicos. Se clasifican en:

DUP1 - Corresponden a espacios verdes, plazas y paseos existentes en terrenos de propiedad Pública, los que tienen como exclusivo el de espacios verdes **(UEV)**

DUP2 - Corresponden a sectores que se destinarán a espacios verdes dentro de la propiedad privada o pública, a los que la Subsecretaría de Planeamiento Urbano les asignará características especiales mediante proyectos aprobados y sancionados por medio de ordenanzas municipales. Estos respetarán como dominante el uso espacio verde **(UEV)**, como complementario el rural **URQ** y como condicionado el uso equipamiento **UE1c**, de servicio **US1d** y **US1f**.

3.2.9) DCa - DISTRITO CANAL NORTE Y SUR

Se determina para el Área del Canal de Desagüe Norte, los siguientes distritos y los usos del suelo permitido:

DCN - DISTRITO CANAL NORTE:

DCN1 - DISTRITO RIESGO HÍDRICO (Zona Prohibida)

Comprende el canal propiamente dicho, abarcando una franja mínima de 12 mts. (doce metros) en ambas márgenes, tomando como eje el centro del trazado del Canal Norte. Prohibiéndose todos los usos de suelo.

Declarado este espacio como zona de no innovar siendo afectado con destino a la construcción de una reserva paisajística (urbana), prohibiendo en la misma todo tipo de construcción sin excepción.-

DCN2 - DISTRITO DE RESTRICCIONES SEVERAS (Desarrollo Restringido)

Comprende un espacio en ambos márgenes del Canal Norte determinado por:

En la Zona Urbana:

* A - Una franja imaginaria de 25 metros, como mínimo, en ambos lados, tomando como eje l cauce del Canal Norte, para aquellos casos en que el amanzanamiento no ha dispuesto espacios intermedios entre los límites de las parcelas particulares y el canal propiamente dicho.-

* B - En aquellos casos, que se encuentren calles colectoras o espacios verdes entre los límites de las parcelas particulares y el canal Norte propiamente dicho, deberá tomarse para este distrito como límites las líneas de subdivisión de propiedades particulares.

Se incluye en este distrito, los espacios públicos verdes que se encuentren en distintas instancias a los márgenes del Canal Norte, que se describen en el anexo y que forma parte integrante de la presente norma legal.-

En la Zona Suburbana:

* C - Una franja imaginaria de 25 mts., como mínimo, en ambos lados, tornando como eje el cauce del Canal Norte.-

Se declara este espacio como zona de recuperación paisajística y de esparcimiento, que sumado al distrito **DCN1** será considerada como tal. Todo emprendimiento que se efectúe en la misma deberá estar considerado como parte de la reserva de espacios naturales urbana y condicionada a la optimización del área, por lo que se deberá solicitar autorización para la realización de cualquier actividad.-

Para este distrito se determina como uso dominante el de espacios verdes (UEV) o uso comunitario prohibiéndose los demás usos.-

De esta manera, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá crear en el futuro un Programa de Recuperación de espacios críticos, públicos y privados que prioricen actividades acordes (recreativas y de esparcimiento) al uso determinado en la presente Ordenanza.-

DCN3 - DISTRITO DE RESTRICCIONES PARCIALES (Desarrollo Controlado):

Comprende todas aquellas manzanas urbanizadas o lotes suburbanos que se ven afectados por una línea de recurrencia de 100 años

Se declara como zona de restricciones parciales.-

En la Zona Urbana:

Aquellas manzanas lindantes o cercanas con el canal Norte donde se permitirán viviendas de baja densidad.

Aquellas parcelas dentro de las manzanas que limitan con el Canal Norte y que no poseen calle colectora, determinada por una franja comprendida entre el límite del **DCN2** y una línea imaginaria paralela a este límite distante unos 25 metros del mismo. Deberá incluirse dentro del programa de recuperación de espacios críticos aledaños al canal. Se permitirá solamente viviendas de baja densidad siempre que se encuentre dentro un Distrito Residencial.-

Para ambos casos las construcciones deberán cumplir con una cota de nivel de umbral mínimo de más de 0,50 mts. por encima del nivel medio de piso de calzada del puente vehicular sobre el Canal Norte más cercano a la construcción. No se podrá ejecutar en dichas construcciones edificaciones por debajo de dicho nivel, como por ejemplo sótanos, garages, subsuelos, etc..-

Las edificaciones que dan su frente con la zona reserva natural Urbana deberán dejar un retiro de edificación de 2,50 mts. desde la línea municipal hasta su interior, con el objeto de que dicho espacio se utilice como jardín.-

Se considerarán como condicionados el uso residencial de alta densidad, uso industrial, uso equipamiento (edificios gubernamentales, escuelas y hospitales).-

En la Zona Suburbana:

Determinada por una franja comprendida entre el límite del **DCN2** y una línea imaginaria paralela a este límite distante unos 50 mts. del mismo.-

Las futuras construcciones deberán cumplir con una cota de nivel de umbral mínimo de más de 0,50 metros por encima del nivel medio de piso de calzada del puente vehicular sobre el Canal Norte más cercano a la construcción.-

DCN4 - DISTRITO DE ADVERTENCIA (Alerta Hídrico)

Comprende todas aquellas manzanas, desde la línea de recurrencia de 100 años (límite del **DCN3**) hasta el límite determinado por las manzanas afectados por la inundación registrada en abril de 1999, que tiene características de histórica.

El distrito determinado tiene como uso dominante el residencial y como complementario el uso comercial (UC) y como condicionado el uso de equipamiento (UE).-

DCS - DISTRITO CANAL SUR:

Determinar para el área del Canal de Desagüe sur, los siguientes distritos y los usos del suelo permitidos:

DCS1 - DISTRITO RIESGO HÍDRICO (Zona Prohibida)

Comprende el Canal Sur propiamente dicho, abarcando una franja mínima de 12 mts. (doce metros) en ambas márgenes, tomando como eje el centro del trazado del Canal Sur. Prohibiéndose todos los usos de suelo.-

Declarado este espacio como zona de no innovar siendo afectada con destino a la construcción de una reserva paisajística (urbana), prohibiendo en la misma todo tipo de construcción sin excepción.-

DCS2 - DISTRITO DE RESTRICCIONES SEVERAS (desarrollo restringido)

Comprende un espacio en ambos márgenes del Canal sur determinado por:

En la Zona Urbana:

* A - Una franja imaginaria de 25 mts., como mínimo, en ambos lados, tomando como eje el cauce del canal, para aquellos casos en que el amanzanamiento no ha dispuesto espacios intermedios entre los límites de las parcelas particulares y el canal sur propiamente dicho.-

* B - En aquellos casos, que se encuentren calles colectoras o espacios verdes entre los límites de las parcelas particulares y el Canal Sur propiamente dicho, deberá tomarse para este distrito como límite las líneas de subdivisión de propiedades particulares.-

Se incluye en este distrito, los espacios públicos verdes que se encuentren en distintas instancias a los márgenes del Canal sur, que se escriben en el Anexo I y que forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

En la Zona Suburbana:

* C Una franja imaginaria de 25 metros, como mínimo, en ambos lados, tomando como eje el cauce del Canal Sur.-

Se declara este espacio como zona de recuperación paisajística y de esparcimiento, que sumado al distrito **DCS1** será considerada como tal. Todo emprendimiento que se efectúe en la misma deberá estar considerado como parte de la reserva

de espacios naturales urbana y condicionada a la optimización del área, por lo que se deberá solicitar autorización, para la realización de cualquier actividad.-

Para este distrito se determina como uso dominante el de espacios verdes (UEV) a uso comunitario prohibiéndose los demás usos.-

De esta manera el Departamento Ejecutivo Municipal debería crear en el futuro un Programa de Recuperación de espacios críticos, públicos y privados que prioricen actividades acordes (recreativas y de esparcimiento) al uso determinado en la presente norma legal.-

DCS3 - DISTRITO DE RESTRICCIONES PARCIALES (Desarrollo Controlado)

Comprende todas aquellas manzanas urbanizadas o lotes suburbanos que se ven afectados por una línea de recurrencia de 100 años.-

Se declara como zona de restricciones parciales.-

En la Zona Urbana:

- * Aquellas manzanas lindantes o cercanas con el Canal Sur donde se permitirán viviendas de baja densidad.-

- * Aquellas parcelas dentro de las manzanas que limitan con el canal Sur y que no poseen calle colectora. Determinada por una franja comprendida entre el límite del **DCS2** y una línea imaginaria paralela a este límite distante unos 25 mts. del mismo. Deberá incluirse dentro del programa de recuperación de espacios críticos aledaños al Canal. Se permitirá solamente viviendas de baja densidad siempre que se encuentre dentro de un Distrito Residencial.-

Para ambos casos las construcciones deberán cumplir con una cota de nivel de umbral mínimo de más de 0,50 mts. por encima del nivel medio de piso de calzada del puente vehicular sobre el canal sur más cercano a la construcción. No se podrá ejecutar en dichas construcciones edificaciones por debajo de dicho nivel, como por ejemplo sótanos, garages, subsuelos, etc.-

Las edificaciones que den su frente con la zona reserva natural Urbana, deberán dejar un retiro de edificación de 2,50 mts. desde la línea municipal hasta su interior, con el objeto de que dicho espacio se utilice como jardín.-

Se considerarán como condicionados el uso residencial de alta densidad, uso industrial equipamiento (edificios gubernamentales, escuelas y hospitales).-

En la Zona Suburbana:

Determinada por una franja comprendida entre el límite del **DCS2** y una línea imaginaria paralela a este límite distante unos 50 mts. del mismo.-

Las futuras construcciones deberán cumplir con una cota de nivel de umbral mínimo de más de 0,30 mts. por encima del nivel medio de piso de calzada del puente vehicular sobre el Canal Sur más cercano a la construcción.-

3.2.10) DRU - DISTRITO RURAL:

Inicio Modificación incorporada por [Ordenanza N° 1719/2006](#)

Es el sector que tendrá como dominante el uso rural o de quintas **(URQ)**, en el que se permitirá como complementario el uso equipamiento **(UE1 - UE2 - UE3 - UE4 - UE5)**, e industrial de patrón 1 **(UIP1)** comercial **UC2** y como condicionado el uso industrial de patrón 2 y 3 **(UIP2 y UIP3)**, el uso residencial 4 - 5 - 6 y 7 **(UR4 - UR5 - UR6 - UR7)** y el uso servicios con restricciones **US2**.- **Fin Modificación incorporada por [Ordenanza N° 1719/2006](#).-**

DRUP - DISTRITO RURAL A PARCELAR: Lo conforman los terrenos donde cada parcela contará con más de 1000 m2, en los que como uso dominante se podrán desarrollar tareas rurales o de quintas **(URQ)** y como uso complementario se aceptará el uso residencial 4 - 5 - 6 y 7 **(UR4 - UR5 - UR6 - UR7)**, el uso equipamiento **(EU)**, el uso de espacios verdes **(UEV)**. Estarán condicionados los usos industrial de patrón 1 **(UIP1)**, comercial molesto **(UC2)**. En este sector no se permitirá la construcción de pequeños grupos urbanos, barrios de viviendas y/o edificios de viviendas multifamiliares **(UR1 - UR2 y UR3)**.

DRUPe - DISTRITO RURAL PARCELADO EXISTENTE: Es el sector perteneciente al área rural que se encuentra parcelado al momento de sancionarse la presente ordenanza. En este sector el uso dominante será rural o de quintas **(URQ)**, residencial no permanente **(UR7)**. Como complementarios aceptará los usos servicios **(US2)**, comercial **(UC1 y UC2)** e industrial de patrón 1 **(UIP1)**. Quedan condicionados los usos industrial de patrón 2 y 3 **(UIP2 y UIP3)**.

3.2.11) DRe - DISTRITO DE RESERVA: Es el sector delimitado en razón de un interés especificado orientado al bien común que deben tenerse en cuenta para cualquier modificación de la estructura parcelaria del Distrito Sunchales.

Dre CC - DISTRITO DE RESERVA: Es el sector del Distrito Sunchales determinado por una franja de 20 m. de ancho como mínimo, destinada a alojar una calle colectora. Su ubicación será a ambos lados y en forma paralela, de los elementos estructurantes de nuestros distritos enunciados a continuación:

- Ruta Nacional 34
- Ruta Provincial 280 S.
- Tendido del Ferrocarril
- Canales de Desagüe del distrito
- Camino rural coincidente con el límite suburbano entre la Ruta 34 y la Ruta 280 S.
- Acceso oeste a la ciudad (calle Tte. Ricchieri).

Dre V - DISTRITO DE RESERVA VIAL

Es el sector del Distrito Sunchales determinado por una parcela que determinará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano para la continuación de las arterias que se enuncian a continuación, destinada a alojar calles u avenidas:

- Calle J.V. González sobre lote 33 de la Colonia Sunchales
- Av. Sarmiento sobre lote 33 de la Colonia
- Calle Suipacha sobre lote 31 de la Colonia
- Calle Borlenghi sobre lote 31 de la Colonia Sunchales
- Calle Leilor sobre lote 31 de la colonia Sunchales.

Dre La - DISTRITO DE RESERVA PARA LAGUNAS DE RETENCIÓN:

Es el sector del distrito Sunchales que se prevé para la realización de Lagunas de retención de las precipitaciones, en donde su principal efluente sería el canal norte de la cañada Sunchales.-

Artículo 4º) Disposiciones Comunes:

Enumérese las siguientes disposiciones comunes:

4.1) Las normas establecidas en la presente Ordenanza, se aplicarán:

- a) En los casos de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo que signifique un nuevo uso del suelo.
- b) En edificaciones o instalaciones de cualquier tipo ya existentes cuando se pretendiera variar su uso.

4.2) Establécese que cualquier tipo de cambio que se quiera imponer con respecto a lo que se fija la presente Ordenanza sólo podrá realizarse, sancionando las ordenanzas correspondientes, de acuerdo a lo establecido en el art. 6 de la presente.

Los usos previstos como dominantes serán definidos por la Municipalidad respetando su carácter, especialmente mediante la ejecución de Obras Públicas, prestación de igual carácter, medidas de promoción fiscal y otros instrumentos idóneos que fueran de su competencia.

Artículo 5º) Órgano Técnico de Aplicación:

5.1) Dispónese que actuará como Órgano Técnico de Aplicación de la presente Ordenanza, la Secretaría de Obras y Servicios Públicas por intermedio de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano y el Departamento de Obras Privadas, conjuntamente con la Secretaría de Gobierno por medio del Departamento de Higiene y Salubridad, el Juzgado de Faltas y el Asesor Legal, la Secretaría de Hacienda a través del Departamento de Receptoría.

- Subsecretario del Planeamiento Urbano
- Jefe de Departamento de Obras Privadas
- Jefe de Higiene y Salubridad
- Juez de Faltas
- Asesor legal
- Jefe de Receptoría

5.2) Corresponderá al Órgano Técnico de Aplicación de la presente Ordenanza y sin perjuicio de otras funciones que se le asignen, lo siguiente:

5.2.1.) Velar por los objetivos de este cuerpo legal.

5.2.2.) Dictaminar en todos los expedientes que se tramitan:

- a) Nuevas localizaciones de edificios o instalación de cualquier tipo a los fines de verificar si el uso correspondiente se adecua a las determinaciones y limitaciones establecidas en los **Artículos 1º), 2º) y 3º)** ya mencionados.
- b) Cambio en los usos a que estén destinados edificios o instalaciones de cualquier tipo ya localizados, a los fines previstos precedentemente.
- c) Variaciones significativas en establecimientos industriales y/o comerciales.
- d) Localizaciones de usos condicionados a los fines de establecer hasta que punto siendo compatible con el uso dominante y/o con el o los usos complementarios, no afectan las características del área como así mismo se cumplimentan las restricciones al dominio

que fueran aplicables. La aprobación respectiva estará sujeta a lo establecido en el **artículo 1.2.2** y el **Artículo 3º)** de la presente Ordenanza.

5.2.3.) Preparar los informes técnicos correspondientes para que el Juzgado de Faltas Municipal aplique las sanciones pertinentes a quienes violen lo establecido en la presente norma legal.

5.2.4.) Evaluar la aplicación del instrumento jurídico emanado de la presente proponiendo las modificaciones a la misma que considere necesarias y de surgir dichas modificaciones, elevar el proyecto de ordenanza correspondiente al Concejo Municipal.

5.3.) Para que el órgano técnico de aplicación pueda dictaminar en los casos de comercios, instalaciones industriales, talleres, depósitos, silos, criaderos, mataderos o usos especiales, se exigirá a cada propietario o propietarios que deban realizar una nueva obra, modificar los usos de las existentes o solicitar la habilitación anual, la presentación de una declaración jurada, requisito sin el cual no podrá iniciar trabajo o instalación alguna.

Artículo 6º) Sistema de Participación Comunitaria:

6.1) OBJETIVO:

Establece las formas de participación de la comunidad de Sunchales en el proceso de gestión urbanística y ambiental de la ciudad.

6.2.) FUNDAMENTOS:

a) En términos generales:

- Aplicar principios y desarrollar mecanismos de compromiso y participación, reconocidos y demandados como rasgos significativos de los procesos de democratización de la gestión pública.

b) En términos particulares:

- Dar continuidad al proceso participativo desarrollado durante la elaboración del proyecto que diera origen a esta ordenanza en el marco de la Planificación Estratégica que se desarrolla en la ciudad desde el año 1998.-

6.3.) INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

Si el órgano técnico de aplicación determinará la necesidad de modificar este cuerpo normativo o analizar una determinada situación puntual presentada por vecinos, empresas, institución y/o el Departamento Ejecutivo Municipal que requieran tratamiento de mayor complejidad (interdisciplinario), antes de elevar al Concejo Municipal

modificaciones y/o nuevas podrá realizar distintas convocatorias con el fin de debatir dichas situaciones:

6.3.1.) Convocar a un especialista con conocimiento de la problemática para dichos tratamientos.

6.3.2.) Convocar a una comisión asesor para debatir el tratamiento de la problemático presentada, conformada por un concejal por bloque del Concejo municipal, un representante del Departamento Ejecutivo Municipal, un especialista n la problemática y el órgano técnico de aplicación.

6.3.3.) Convocar a una reunión de una Asamblea interinstitucional, conformada de la siguiente manera:

Por el Departamento Ejecutivo

- El Intendente Municipal o quién este designe en representación.
- Los Sectarios Municipales o quienes estos designen en representación.
- El órgano Técnico de Aplicación

Por el Concejo Municipal

- Un representante de cada uno de los Bloques del Concejo Municipal, como mínimo.

Por la Comunidad de Sunchales

- Un representante de los vecinos, Institucional, Empresa y/o asociación que hubiera generado el petitorio y/o trámite.
- Un representante de las Vecinales
- Un representante de la Sociedad Rural o entidad que represente al sector rural.
- Un representante del Centro Comercial o entidad que represente a la Industria y el Comercio.
- Un representante de las Organizaciones de Bien Público
- Un representante de cada una de las Asociaciones de Profesionales.
- Un representante de los medios de comunicación
- Un representante de la Casa Cooperativa.

En la conformación de la Asamblea Interinstitucional:

- El objetivo de dicha Asamblea Interinstitucional será, elaborar un dictamen de opinión para que el Órgano Técnico de Aplicación pueda concretar la respuesta al requerimiento o la reforma a este cuerpo normativo para su posterior elevación al Concejo Municipal de la Ciudad.
- A los miembros de esta Asamblea interinstitucional los convocará al Departamento Ejecutivo Municipal a través del órgano técnico de aplicación.

- Será presidida por el Intendente
- Luego de la Exposición del informe que realice el Órgano Técnico de aplicación, se dará lugar al intercambio de opiniones entre los miembros de dicha asamblea.

Artículo 7º) Infracciones y Sanciones:

Dispónese que las infracciones a las normas de la presente Ordenanza serán incumbencia del Órgano Técnico de Aplicación definido en el artículo precedente, mientras que las sanciones a cada una de ellas serán aplicadas por el Juzgado de Faltas Municipal en función al informe preparado por el antedicho Órgano.

Lo dispuesto en el presente artículo deberá incluirse y pasará a formar parte del Código de Faltas Municipal.

7.1.) Establécese que todo uso en edificio o instalación de cualquier tipo, nuevo o existentes que se iniciara con posterioridad a la sanción de la presente Ordenanza sin autorización municipal, hará pasibles a los responsables de la aplicación de una multa de 1 canon diario desde el momento en que el mismos comience hasta que se solicitare en legal forma tal autorización.

7.2.) Para el caso previsto en el punto anterior, si el uso efectuado contraviniera además las normas previstas en la presente Ordenanza, hará pasibles a los responsables, de la aplicación de: una multa adicional que irá de 20 a 120 cánones, según la gravedad de la infracción, desde que ese uso indebido comience, hasta que cesare la violación, y/o clausura del establecimiento.

7.3.) Para el caso previsto en el punto **7.1.)** de este artículo, sin perjuicio de la multa establecida, la Municipalidad podrá ordenar a los responsables, la demolición de las edificaciones y/o instalaciones realizadas, bajo apercibimiento de efectuarlas directamente a cargo de los infractores, pudiendo si el caso así lo requiriese recurrir a la Fuerza Pública.

Artículo 8º) Disposiciones Transitorias:

Fíjanse las siguientes disposiciones transitorias:

8.1.) Los establecimientos que no cumplimentaren las normas establecidas en la presente Ordenanza, deberán localizarse conforme a lo dispuesto en la misma, dentro de un plazo que irá entre 1(unos) y 5 (cinco) años a partir de la fecha en que se le intimare para ello, no pudiendo durante ese lapso efectuar modificaciones a sus edificios o instalaciones, salvo las de estricta conservación y aquellas que el Órgano Técnico de Aplicación considere e indique como necesarias a

fin de adecuar esas instalaciones a las normas de higiene y seguridad y a mejorar la calidad de vida del resto de la comunidad.

8.2.) Los trámites con antecedentes en cualquier repartición pública, de fecha anterior a la presente Ordenanza, deberán ser resueltos por el Órgano Técnico de Aplicación conforme a las normas vigentes en la época en que se hubiesen efectuado las respectivas presentaciones en la repartición correspondiente.

Artículo 9º) Deróguese la Ordenanza 80/75, y los artículos 2 y 3 de la Ordenanza 1268/99 y toda otra disposición que contravenga a la presente Ordenanza.-

Artículo 10º) El Departamento Ejecutivo Municipal deberá elaborar el Decreto reglamentario que complementa este cuerpo legal a los fines de su operatividad y puesta en práctica para dar respuesta a las distintas situaciones que se presenten, en función de lo que en esta norma legal se establece.

Artículo 11º) Una vez promulgada la presente Ordenanza, remítase copia a los profesionales de la construcción, a los escribanos, al Centro Comercial, Industrial y de la Producción y a las inmobiliarias de nuestra ciudad.