

Sunchales, 23 de diciembre de 2008.-

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

ORDENANZA N° 1862 / 2008

VISTO:

La solicitud de cambio de Uso de Suelo formulada por la Compañía Fiduciaria Regional S.A. (CFR S.A.), y los Sres. Hugo Carrara y Alberto Villa, y;

CONSIDERANDO:

Que en las mismas se solicita una modificación de las Ordenanzas N° 1294/99 y N° 1719/06 tendientes al cambio de usos de suelo del predio denominado "Hurra Llanura";

Que dicho predio está ubicado en el triángulo formado por la intersección de la Ruta Nacional N° 34, la Ruta Provincial 280S y la prolongación de la calle N. Oroño, con una superficie aproximada de 110.750 m²;

Que tal como lo dispone la Constitución de la Provincia de Santa Fe (art. 106 a 108) y la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 (art. 39), es el Municipio el órgano competente para regular el uso de la tierra en el distrito;

Que según lo establece la Ordenanza N° 1294/99 corresponde a Distrito Servicios, con los usos permitidos al mismo;

Que asimismo los terrenos se encuentran dentro de las áreas programadas para futuras urbanizaciones;

Que por Ordenanza N° 1788/07 se estableció la factibilidad de incorporar el sector al área urbana ;

Que el uso de Suelo determinado inicialmente respondió a un emprendimiento integral para el sector financiado por Acresa S.A., a fin de posibilitar la concreción de proyectos estratégicos relacionados al Uso de Servicios e Industrias no contaminantes;

Que existe un nuevo proyecto, que prevé la subdivisión de Manzanas y Lotes, por lo que se hace necesario incorporar el predio en cuestión a Distritos diferentes al original, destinando una parte al Distrito Residencial con Características Determinadas (DR) (DRCD) y otra parte al Distrito Comercial con Características Determinadas (DCoCD);

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

ORDENANZA N° 1862 / 2008

Art. 1°) Inicio Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 2036/2010 Modifícase lo dispuesto en la Ordenanza N° 1294/99, desafectándose del Distrito Servicios (DS) el sector demarcado en croquis anexo que se adjunta a la presente, incluyéndolo en el Distrito Residencial con Características Determinadas, (DR), (DRCD), cuyos usos permitidos serán los siguientes:

Dominante: Residencial (UR1, UR6 y UR7).

Complementario: Comercial minorista básico y especializado (UC1-a y UC1-b), Servicios básicos mínimos y profesionales (US1-a y US1-c), y de Espacios Verdes (UEV).

Condicionado: Equipamiento educacional (UE2), Equipamiento institucional (UE3a y UE3b), Equipamiento sanitario (UE4) y Equipamiento sociocultural (UE5). **Fin Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 2036/2010.**-

Inicio Texto Agregados de la Ordenanza N° 2036/2010

Las normas constructivas que caracterizarán al sector serán las que se detallan a continuación:

1. TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Toda edificación deberá asegurar el carácter residencial de la zona, las construcciones deberán ser ejecutadas por medio de los sistemas constructivos tradicionales que estén aprobados por el Municipio. Queda prohibida la edificación por medio de sistemas prefabricados. Toda modificación o ampliación de la construcción deberá someterse al mismo trámite de aprobación que la construcción original y respetando el estilo de ésta.-

2. INDICADORES URBANÍSTICOS:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al sesenta por ciento (60%) del total de la superficie del terreno, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido incluyendo galerías.-

Factor de ocupación total (FOT): El índice de ocupación total del terreno para este sector será de 1. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie igual o menor que la superficie del terreno.-

3. RETIRO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN:

Las construcciones particulares estarán emplazadas como mínimo a dos (2) metros de la línea municipal de frente, debiendo destinarse el espacio comprendido entre esta línea y la edificación propiamente dicha, a jardines. Podrá avanzarse con aleros sobre estos espacios verdes como máximo un metro (1 m.). En los lotes esquineros el retiro de dos metros deberá observarse en ambos lados.-

4. MATERIALIZACIÓN DE LAS LÍNEAS DIVISORIAS:

A los efectos de mantener el aspecto de jardín común, sobre la línea municipal y sobre ejes medianeros desde la línea municipal hasta la línea de edificación, se permitirán únicamente cercos frontales y laterales que tuvieran una altura máxima de (0,60 m.) cero sesenta metros.

A partir de ese punto se podrán efectuar cercos de hasta un metro ochenta (1,80 m.) de altura, los que podrán materializarse con postes y alambre tejido, madera, arbustos y rejas o elementos similares. Si estos requirieran una base sólida, ésta no podrá superar los (0,60 m.) cero sesenta metros de altura. A ella podrá anexársele un cerco vivo, empalizadas de madera, rejas o elementos similares, debiendo respetar en su totalidad la altura estipulada.-

5. ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES:

Las viviendas podrán desarrollar hasta un máximo de dos plantas y media.-

6. ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES:

A fin de garantizar la estética de conjunto, no se podrán construir veredas en el espacio público comprendido entre la línea municipal y la calzada. Sólo podrán materializarse los solados de los accesos vehiculares y peatonales desde el ripiado de la calle hasta el interior de los lotes.-

7. ARBOLADO PÚBLICO:

No está permitida la extracción de ejemplares del arbolado público, por lo que se deberá considerar la ubicación de éste, previo al diseño y ejecución de construcciones. En casos de fuerza mayor y previa autorización municipal, se deberá reemplazar el ejemplar con la misma especie preexistente.-

Fíjense como medidas mínimas para las parcelas del loteo en cuestión, las siguientes:

Superficie mínima: 300 m².

Frente mínimo: 11,50 m.

Fondo mínimo: 18,00 m.

Solamente serán susceptibles de mensura y subdivisión, los lotes esquineros, siempre y cuando los nuevos lotes resultantes cumplan con las dimensiones mínimas fijadas en la presente.-

Dispónese para este sector la vigencia de las Ordenanzas N° 1217/98-Volquetes-, N° 1294/99-Usos de Suelo-y su modificatoria N° 1719/06, N° 1378/01-Barreras Arquitectónicas-, N° 1606/05-Reglamento de Edificación y sus modificatorias- o las que las reemplazaren o modificaren y toda otra norma que rija en el Distrito Sunchales.- **Fin Texto Agregados de la [Ordenanza N° 2036/2010](#).**-

Art. 2°) Modifícase lo dispuesto en la Ordenanza N° 1294/99, desafectándose del Distrito Servicios (DS) al sector delimitado por el polígono M, L, Y, N, M, según croquis que se adjunta a la presente, definiéndolo como un Distrito Comercial con Características Determinadas (DCoCD) que difiere de lo establecido en la Ordenanza N° 1294/99:

Uso Dominante:

Comercial - UC1

Servicios - US1

Uso Complementario:

US2 -d

US2 -g

UC2 -a

UR4

UIP1

UE1 a, b, c, d

UE2

UE3

UE4

UE5

Uso Condicionado:

UR3

UR2

Art. 3°) Incorpórase como Anexo:

-Notas de CFR S.A. de fechas 26/12/2007; 28/07/2008 y 10/11/2008.-

-Notas de los Sres. Hugo Carrara y Alberto Villa de fecha 27/11/2008.-

-Dictamen Órgano Técnico de Aplicación (Según Ordenanza N° 1294/99 Art. 5.2.4) de fecha 26/11/2008.-

-Planimetría predio Hurra Llanura.-

Art. 4°) 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 diciembre del año dos mil ocho.-


OLGA CHIANO
SECRETARÍA
CONCEJO MUNICIPAL

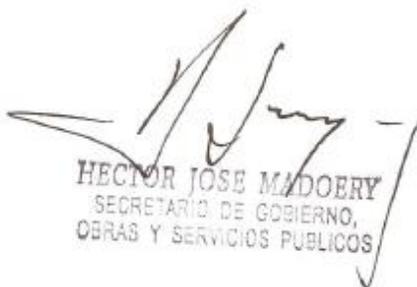


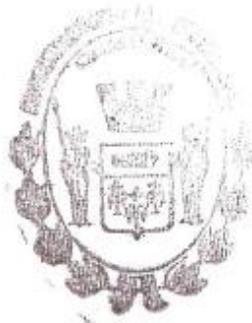
CONCEJO MUNICIPAL


Sra. LAUFA BALDUINO
PRESIDENTA
CONCEJO MUNICIPAL

Art. 5°) Cúmplase, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

Sunchales, 26 de diciembre de 2008.-


HECTOR JOSE MADOERY
SECRETARIO DE GOBIERNO,
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS




Dr. OSCAR TRINCHIERI
INTENDENTE MUNICIPAL



12-13

ENTRADA	
EXPE 41817	
FECHA	N°
16 EN 2008	
HORA: 10:10	
MUNICIPALIDAD SUNCHALES	

Sunchales, 26 de diciembre de 2007.-

Al
Señor Intendente de la
Ciudad de Sunchales
S / D

Ref: Solicitud de cambio de usos de suelo sobre
terrenos incluidos en Ordenanza N° 1788/07

De nuestra consideración:

Algunas décadas atrás, Sunchales sufrió un proceso de crecimiento acelerado, encontrando en los canales de desagües Norte y Sur límites difíciles de sortear lo que generó que la ciudad se complete de manera ordenada y homogénea. Hoy, transitando un nuevo proceso de crecimiento, habrá que encontrar mecanismos que continúen aquella homogeneidad para no alterar los caracteres de esta localidad y sus particularidades positivas. En este sentido, las vías del FFCC y las Ruta N° 34 y 280s son límites interesantes que ayudan a definir bordes contenidos y permiten ordenar el crecimiento urbanístico.

Para el caso del tema de referencia, observamos que Sunchales desde el canal de desagüe Norte hasta las rutas enunciadas, mantiene un homogéneo carácter de lotes residenciales ocupados o los recientemente generados por ordenanzas de urbanización. Nada hace suponer que deba modificarse en profundidad este tipo de usos del suelo que tan bien le sienta a la ciudad, donde se desarrollaron barrios de vivienda con jardines, con calles amplias, serenas y bien forestadas. No parece indicado derrochar suelo con esta correcta vocación residencial y con buenos escurrimientos hídricos, utilizándolos para actividades de servicios que bien podrían desarrollarse sobre terrenos menos aptos.

Por tal motivo, y entendiendo que el punto de inflexión para modificar ese modo de ocupar el territorio podrá ser la Ruta 280S, es que solicitamos la revisión de la Ordenanza vigente sobre Usos de Suelo (Ordenanza 1294/99), con el objeto de incorporar al sector de referencia los mismos indicadores y usos permitidos que se enuncian en las áreas aledañas hacia el sur. Esto sería desafectarlo del Distrito Servicios (DS) e incorporarlo al Distrito Residencial (DR), con los usos dominantes; complementarios y condicionados que aparecen en la Ordenanza respectiva, punto II - 2 - Planilla de Distritos, Zona: DISTRITO RESIDENCIAL (se adjunta plano del sector).

Es menester, por supuesto, tener consideración de dos actividades que se han generado en el pasado reciente en este sector que nos ocupa: el Edificio de Usos Múltiples y el complejo gastronómico sobre la Ruta 34 denominado "Hurra Llanura". Plantear esta revisión de la normativa conociendo la existencia de estas actividades no nos resulta contradictorio; por el contrario, asumimos que la ciudad es la sumatoria de usos diversos y complementarios los cuales aportan gran calidad a la ciudad que se construye, con variedad de población, diferenciación en los horarios pico, sumatoria de equipamientos y diversidad de actividades, siendo un valioso instrumento para la construcción de una ciudad multifacética. Será cuestión de encontrar los sitios adecuados donde emplazar los espacios verdes de uso público o el trazo adecuado de las calles para lograr encontrar los modos correctos que permitan la armónica vecindad de estas actividades.

Esperando haber sabido expresar nuestro punto de vista y confiando en que encontrarán los modos de efectivizar esta solicitud, nos ponemos a disposición por cualquier consulta al respecto.

Sin otro particular la saludamos atentamente.


Dra. Laura Polli,
CNI: 24.294.346
Aprobada

EX-2729 C	
FECHA	N°
28 JUL 2008	
HORA:	
MUNICIPALIDAD SUNCHALES	



Sunchales, 28 de julio de 2008.-

Al
Señor Intendente Municipal
de la ciudad de Sunchales
PRESENTE

Ref.: Ordenanzas 1294/99 y 1719/06 - Uso de suelos.-
Predio "Hurra Llanura".-

De mi mayor consideración:

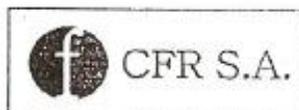
En mi carácter de Apoderada de CFR S.A., y en ejercicio de expresas facultades conferidas para la administración de las fracciones de terreno que conforman el predio denominado "Hurra Llanura" ubicados en el triángulo formado al sur de la intersección de la ruta nacional Nro. 34 y la ruta provincial Nro. 280 de la Provincia de Santa Fe, en esta ciudad de Sunchales, por una superficie aproximada de 110.750 m2, me dirijo a Ud. a efectos de solicitarle que, por intermedio de quien corresponda, informe a esta compañía sobre la vigencia y alcance de las Ordenanzas 1294/99 y 1719/06 u otras normas referidas al uso o destino de tierras, en particular, si las mismas han sufrido algún tipo de modificaciones que permitan que los Lotes ubicados en el predio denominado "Hurra Llanura" sean destinados a residencias permanentes.

Para el supuesto que a la fecha no se hubieren realizado reformas en este sentido, solicitamos al distinguido Señor Intendente Municipal nos informe acerca de las probabilidades o expectativas del Municipio en ese sentido, y, en su caso, sobre los plazos probables para la entrada en vigencia de las mismas.

Agradeciendo desde ya v/valiosa información, y quedando a disposición para lo que se considere menester, aprovecho la oportunidad para saludarlos con mi mayor estima y deferencia.


Dra. Laura Polien
DN: 24.294.345
Apoderada

ENTRADA	
EXEDIENTE	22801
FECHA	Nº
0 NOV 2008	
DR:	12
MUNICIPALIDAD SUNCHALES	



Sunchales, 10 de noviembre de 2008.-

Al
Señor Intendente
de la ciudad de Sunchales
PRESENTE

Ref.: Ordenanzas 1294/99 y 1719/06 - Uso de suelos.-
Predio "Hurra Llanura".-
Acompaña Croquis Ubicación Predio Hurra Llanura
y Croquis Plano Subdivisión Manzanas
y Lotes del Predio Hurra Llanura.-

De mi mayor consideración:

En mi carácter de Apoderada de CFR S.A., y en ejercicio de expresas facultades conferidas para la administración de las fracciones de terreno que conforman el predio denominado "Hurra Llanura" ubicados en el triángulo formado al sur de la intersección de la ruta nacional Nro. 34 y la ruta provincial Nro. 280 de la Provincia de Santa Fe, en esta ciudad de Sunchales, por una superficie aproximada de 110.750 m2, me dirijo a Ud. en relación a lo indicado en la referencia.

En tal sentido, continuando y ratificando lo manifestado en nuestras anteriores notas de fechas 20.12.07 y 28.07.08, se adjunta al presente el "Croquis de Ubicación del Predio Hurra Llanura", a los fines de continuar aportando elementos conducentes al cambio de uso de suelos en la zona de referencias.

Asimismo, se adjunta "Croquis Plano Subdivisión Manzanas y Lotes del Predio Hurra Llanura", a los fines de su aprobación.

En el entendimiento de que con estos elementos esa Municipalidad podrá avocarse a la pronta modificación de las Ordenanzas 1294/99 y 1719/06 tendientes al cambio de usos de suelo y a la aprobación del Croquis Plano de Subdivisión de Manzanas y Lotes del Predio Hurra Llanura, agradeciendo desde ya v/valiosa dedicación a tales efectos, y quedando a disposición para lo que se considere menester, aprovecho la oportunidad para saludarlos con mi mayor estima y deferencia.


Dra. Marisol A. Franco
APODERADA
D.N.I. 24 559.649

Sunchales, 27 de noviembre de 2008.-

Al Señor Intendente
De la Ciudad de Sunchales
PRESENTE

Ref.: Adhiere al pedido de cambio de usos de suelo.-
Predio "Hurra Llanura".-
Inmueble sito en intersección de
Ruta nacional N° 34 y Ruta Provincial N° 280.-

De mi consideración:

En mi carácter de propietario de una fracción de terreno ubicada en el predio denominado "Hurra Llanura", identificado como Lote N° 6 según plano N° 141.225, confeccionado por el Agr. Gustavo Clausen, me dirijo al Señor Intendente en relación a lo indicado en la referencia.

En tal sentido, y estando completamente impuestos de los trámites y solicitudes presentadas por CFR S.A. ante esa Municipalidad en fechas 20.12.07, 28.07.08 y 10.11.08, estimo oportuno y necesario manifestar mi total y completa adhesión a este requerimiento y, en su consecuencia, solicitarle una pronta respuesta favorable a fin de conseguir el cambio de usos de suelo de Distrito Servicios a Distrito Comercial del terreno indicado en el párrafo anterior, con los siguientes usos de suelo, conforme lo dispuesto por Ordenanza N° 1294/99:

- Uso dominante: Comercial – UC 1; Servicios – US 1
- Uso complementario: US 2-d, US 2-g, UC 2-a, UR 4, UI P1, UI P1-a, UI P1-b, UI P1-c, UI P1-d, UE 1, UE 2, UE 3, UE 4, UE 5.
- Uso condicionado: UR 3, UR 2.

Sin más, y al aguardo de v/pronta conformidad sobre el particular, aprovechamos la ocasión para saludarlo muy respetuosamente.



HUGO CARABARA
I.C.A. 1836
ESTUDIO (03493) 422255
SUNCHALES - STA. FE



Sunchales, 26 de Noviembre de 2008.

Al
Intendente Municipal
Dr. Oscar A. Trinchieri

De n/ consideración:

En respuesta a las notas enviadas por CFR SA y los propietarios Sr. Hugo Carrara y Sr. Alberto Villa, mediante las cuales se solicita una modificación de la Ordenanza 1294/99, tendiente al cambio de uso de suelo del predio ubicado en la intersección de la ruta nac. Nro. 34, la ruta provincial 280S y la prolongación de la calle Nicasio Oroño; y en virtud de lo establecido en la Ordenanza de Uso de Suelo en su Art. 5to. Inc. 5.2.4º El Organo Técnico de Aplicación conformado por el Subsecretario de Planeamiento Urbano, Jefe de Departamento de Obras Privadas, Jefe de Higiene y Salubridad, Juez de Faltas, Asesor Legal y Jefe de Receptoría, dictaminan lo siguiente: no se encuentran objeciones para modificar el uso de suelo del predio en cuestión desafectándolo del Distrito de Servicios (DS) e incluyéndolo al polígono ABZZ'LMNA al Distrito Residencial (DRCD) y al polígono MLYNM al Distrito Comercial (DCoCD) con características determinadas.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para saludarlo muy atte.


HECTOR JOSE MADOFFRY
SECRETARIO DE GOBIERNO,
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS


GABRIELA R. VILLA
ABOGADA
ASESORA LEGAL Y TÉCNICA
MAT.: Fº89 - Tº I - Exp.: 5-355
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES


Teza MONICA POCHON de VESSELLA
SUBDIR. OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES


MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES


Dra VERONICA BONGIOVANNI
JUEZA DE FALTAS
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

c/c: Concejo Municipal.

