

Minuta de Comunicación N° 736/2016

Sunchales, 8 de julio de 2015.-

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

ORDENANZA N° 2505 / 2015

VISTO:

El avance en materia de urbanización y los nuevos proyectos edilicios, y;

CONSIDERANDO:

Que existen en la ciudad distintos desarrollos urbanísticos y/o proyecciones edilicias que cuentan con innovaciones en materia técnico constructiva para los cuales resulta vetusta la legislación existente en la ciudad a los fines de acompañar y brindar seguridad a los proyectos y a los ciudadanos ante estos avances;

Que las Ordenanzas [N° 1606/05](#) y [N° 1995/10](#) aprueban e incorporan modificaciones al reglamento de edificación de la ciudad;

Que en el marco de continuar con el desarrollo de la macrozona residencial, con antecedentes en la [Ordenanza N° 2318/13](#), resulta necesario adecuar a éste proceso la densificación del área central de la ciudad;

Que es necesario proceder a la actualización de las normas generales de edificación, regladas hasta la fecha por las Ordenanzas citadas y sus disposiciones complementarias, a los efectos de adecuarlas a las necesidades edilicias contemporáneas, a las nuevas soluciones técnico-urbanísticas y a la serie de problemas diferenciados que surgen como consecuencia de modificaciones fundamentales operadas en los niveles económicos, sociales y tecnológicos, todo en relación al crecimiento y desarrollo urbano de la ciudad;

Que no obstante preveer los avances en materia de proyección urbanística y/o edilicia que impacta directamente sobre los valores respecto del suelo y/o los inmuebles, también debe tenerse en cuenta determinados conceptos como equidad, justicia, orden que conlleven al desarrollo de la ciudad en su conjunto;

Que en este sentido el establecimiento de derechos sobre la renta diferencial de la tierra en favor del estado municipal es un mecanismo que apunta a corregir un fenómeno inequitativo que se da tanto en la ciudad como en todo el país: el funcionamiento espontáneo y sin regulación del mercado de la tierra que, con el aporte de importantes recursos fiscales, genera incrementos considerables en los precios de ciertos inmuebles;

Que según el Art. 5°) de la Ley N° 8173 Código Tributario Municipal, se establece que son Contribuciones de Mejoras las prestaciones pecuniarias que, por disposición del presente Código o sus Ordenanza Fiscales Complementa-

rias, están obligados a pagar al municipio, quienes obtengan beneficios o plusvalías en los bienes de su propiedad o poseídos a título de dueño, y derivados directa o indirectamente de la realización de las obras o servicios públicos determinados, sin perjuicio de la realización de obras públicas por cuenta de terceros;

Que de los principios expuestos se desprende que es apropiado y loable crear un sistema técnico y participativo a través del cual se instrumente la posibilidad de otorgar alturas superiores a las máximas preestablecidas en el código de edificación local, en zonas determinadas y según el contexto, considerando asimismo el "plusvalor" que se genera por el mayor aprovechamiento de la altura para establecer mediante el convenio urbanístico respectivo la determinación de la contribución compensatoria y/u obligaciones accesorias a cumplimentar por el titular beneficiario;

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

ORDENANZA N ° 2505 / 2015

Art. 1°) Créase el "Régimen especial de autorización y contribución por mayor aprovechamiento de altura", a través del cual se podrá tramitar el permiso correspondiente para superar los límites de construcción de altura máxima según Ordenanza [N° 1606/05](#) y sus modificatorias.-

Art. 2°) De la autorización. Trámite. Para acceder al "Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura" el propietario iniciará el trámite presentando el proyecto respectivo ante la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial.-

Dicho proyecto deberá contener:

a) Nota del peticionante solicitando la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura con su correspondiente acreditación de legitimación y carácter de propietario.-

b) Documentación correspondiente al anteproyecto de la obra de arquitectura; material gráfico y fotográfico que dé cuenta de la inserción del edificio en el sitio y la relación del proyecto con los edificios linderos, todo en formato impreso y digital. En caso de edificios en esquina además se deberá presentar la relación con los linderos en ambos frentes.-

c) Certificado de Factibilidad de prestación e interferencias de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y cloacas expedidos por los órganos competentes.-

Art. 3°) La Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial le dará entrada y le asignará un número de expediente, convocando dentro de los 10 días hábiles de la fecha de entrada a una Comisión Técnico-Evaluadora compuesta por:

- Subdirectora o quien correspondiere de la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial.-
- Subdirectora o quien correspondiere de la Subdirección de Obras Privadas.-
- Jefa o quien correspondiere del Área de Salubridad e Higiene.-
- Un representante de la Asesoría Legal.-
- Un representante del Departamento Ejecutivo Municipal.-
- Un representante de cada bloque del Concejo Municipal.-

Art. 4°) La Comisión deberá resolver sobre la aprobación del pedido de autorización solicitada y en su caso las condiciones mediante la cual podrá llevarse a cabo. En caso de rechazo se dará por cerrado el expediente, devolviendo las actuaciones a la Subdirección de Planificación Urbana quien notificará de manera fundada al solicitante.-

Art. 5°) A los fines de la evaluación correspondiente la Comisión referida en el Art. 3°, tendrá en cuenta como parámetros mínimos de validez: la cercanía a espacios verdes, los inmuebles declarados como patrimonios culturales u otros que se encontraren linderos, las dimensiones del terreno, los anchos de calles, la generación y gestión de residuos sólidos urbanos, y/u otros que puedan ser sugeridos por esta Comisión, según las características del proyecto presentado en relación con el entorno.-.

Art. 6°) Solo se podrá evaluar el estudio de proyectos para mayor aprovechamiento de altura y/o autorizar si correspondiere, aquellos ubicados en los sectores de la ciudad indicados según esquema que se adjunta como Anexo I y forma parte integrante de la presente ordenanza.-

Art. 7°) La autorización que la Comisión expida podrá comprender hasta alturas que no superen los 18 metros sobre la Línea Municipal, sin considerar dentro de la misma los espacios de servicios (Tanques, sala de máquinas, etc).-

Art. 8°) Aprobada la autorización correspondiente, la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial remitirá a la Subdirección de Obras Privadas el expediente en curso. Esta última solicitará al propietario completar la documentación necesaria para la evaluación completa del edificio:

1) Tres (3) ejemplares de planos de proyecto de arquitectura conforme Ordenanza [N° 1606/05](#) y sus actualizaciones.-

2) Tres (3) ejemplares de la planilla de balance de superficies del edificio según modelo adjunto como Anexo II, diferenciando la superficie correspondiente al mayor aprovechamiento de altura solicitado.-

Art. 9°) La Subdirección de Obras Privadas elaborará el control sobre el cumplimiento del encuadre normativo; posteriormente devolverá el expediente a la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial a los fines de verificar las planillas de superficie y calcular el valor total de la Contribución Compensatoria, con el

objetivo de confeccionar y firmar el Convenio Urbanístico respectivo.-

Art. 10°) De la Compensación. Cálculo.- La autorización para la construcción del excedente sobre la altura, generará para el propietario la obligación de una contribución compensatoria por el aprovechamiento de la mayor superficie en altura.-

Art. 11°) El cálculo de la contribución se efectuará sobre el excedente autorizado y discriminado según la planilla de balance de superficie obteniendo una valorización conforme a la siguiente fórmula:

$$(vca \times se) \times pc = cc$$

(vca) = valor en pesos del metro cuadrado de construcción establecido por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe a la fecha de la aprobación por la Comisión Técnico- Evaluadora.-

(se) = superficie excedente conforme planilla de balance de superficies presentada en el proyecto y aprobada por la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial.-

(pc) = porcentaje de cálculo según los metros cuadrados excedentes equivalentes a:

- en aprobaciones de proyectos hasta 15 metros de altura = 0,45
- en aprobaciones de proyectos que superan los 15 metros de altura se le sumará el adicional de 0,10 por cada metro, hasta la altura máxima autorizada en la presente ordenanza.-

(cc) = valor en pesos de la contribución compensatoria a abonar por el mayor aprovechamiento de altura.-

Si por condiciones de hecho o derecho las variables quedaran en un estado de desajuste tal que hiciera que la fórmula no cumplimente con los fines para la cual fue creada o causara un gravamen injustificado para los particulares, la Comisión Técnico-Evaluadora deberá presentar ante el Concejo Municipal el respectivo proyecto para su actualización.-

Art. 12°) Destino de la compensación. El valor de la compensación obtenido deberá ser entregado a la Municipalidad, quien deberá ingresarla a la partida que se creará bajo el nombre "Contribución Compensatoria por mayor altura" y afectarla a obras públicas previamente convenidas y establecidas por la Comisión Técnico-Evaluadora.-

Art. 13°) El valor de la compensación no exime al propietario del cumplimiento de las obligaciones de obras accesorias que pudiera exigir la Comisión en función de las características del proyecto.-

Art. 14°) Redacción de los Convenios: El Convenio Urbanístico que el Departamento Ejecutivo Municipal celebre con los propietarios solicitantes, de conformidad a las exigencias establecidas por la Comisión Técnico-

Evaluada, deberá contener además la siguiente información:

- 1) La autorización de mayor aprovechamiento, otorgada por la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial.-
- 2) Una (1) copia de los planos informados por la Subdirección de Obras privadas.-
- 3) Un (1) ejemplar de la planilla de balance de superficies.-
- 4) Monto de la contribución compensatoria total a pagar y sus términos conforme los criterios establecidos en el presente.-
- 5) Autorización para demoler, si correspondiere.-
- 6) La descripción de las obras u obligaciones accesorias que correspondieren según el proyecto y su relación con el entorno.-

Art. 15°) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a firmar el convenio urbanístico correspondiente.-

Art. 16°) Permiso de Edificación. Final de Obra. Cada solicitante deberá presentar el/los Planos de Construcción de la obra ante la Subdirección de Obras Privadas como lo establece el Reglamento de Edificación Ordenanza [N° 1606/05](#), junto al certificado de aprobación del proyecto.-

Para la emisión del respectivo certificado de Final de Obra, se requerirá el Informe del pago total de la Contribución Compensatoria emitido por Fiscalización y/o de toda otra obligación accesoria establecida en el respectivo Convenio Urbanístico, además de los requisitos comunes a cualquier obra.-

Art. 17°) Incumplimientos. Sanciones.- Las obras que se inicien en incumplimiento a las obligaciones de procedimiento establecidas en el trámite de autorización, darán lugar a las sanciones establecidas en el Reglamento de Edificación para las "Construcciones Clandestinas" con más la aplicación de la multa correspondiente. En ningún caso la Municipalidad habilitará las obras realizadas en incumplimiento del presente régimen.-

Art. 18°) El pago fuera de término del monto total y/o cuotas del Convenio de pago de la Compensación dará lugar a intereses resarcitorios fijados por Ordenanza Fiscal.-

Art. 19°) 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 ocho días del mes de julio del año dos mil quince.-

ANEXO II

Solicitud de autorización de mayor aprovechamiento por
incremento de altura
(Ord. ____/2015)

Planilla de superficies excedentes:

Solicitante: _____

Terreno.-

Ubicación: _____
(catastro _____ - _____ - _____)

Superficie: _____ m2

Edificio.-

Altura total (m.)	Altura excedente (h-12m.)	Superficie total (m2)	Superficie excedente (m2)	Pc (*)
☐				

(*) Pc = porcentaje de cálculo según los metros cuadrados excedentes equivalentes a:

- en aprobaciones de proyectos hasta 15 metros de altura = 0,45
- en aprobaciones de proyectos que superan los 15 metros de altura se le sumará el adicional de 0,10 por cada metro, hasta la altura máxima autorizada.