



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

ORDENANZA N° 2876/2020

ARTÍCULO 1º.- Establécese la factibilidad técnica de ser incorporada al Área Urbana de la ciudad de Sunchales la fracción de terreno del Lote 42 – Fracción Lote B del Plano de Mensura N°122.141 de la Colonia Sunchales, según croquis de mensura, proyecto de urbanización y loteo en trámite, con una superficie total aproximada de 49.477,70 m2, propiedad del Fideicomiso Belgrano Norte.-

ARTÍCULO 2º.- Serán de aplicación exclusiva y/o complementaria a la presente Ordenanza: 1. Lo dispuesto en las Ordenanzas N° 1606 y N° 1995 sobre disposiciones de edificación para Distrito Residencial. 2. La Ordenanza N° 1633 que establece los indicadores urbanísticos para dicho sector. 3. Lo dispuesto en la Ordenanza N° 1933 y sus modificatorias N° 1945 y N° 2392, para la realización de loteos.-

ARTÍCULO 3º.- Aplícase para la fracción de terreno descripta, la alícuota de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía) reglamentada mediante Ordenanza N° 2318, Artículo 1º; la que se fija en un 5,10% (cinco coma diez por ciento).-

ARTÍCULO 4º.- Para cumplimentar con la alícuota enunciada en el artículo anterior, la cual se calcula sobre un total de 85 lotes que conforman una superficie de 33.286,12 m2, el loteador entregará a la Municipalidad de Sunchales los lotes individualizados según plano de mensura en trámite adjunto como Lote 71, Lote 72, Lote 73, Lote 74 y Lote 75, los que suman una superficie total de 1.700,70 m2.-

ARTÍCULO 5º.- Para el cumplimiento de las exigencias sobre pavimento que plantea la Ordenanza N° 2392: (i) Se reemplazarán las obras sobre calle Montalbetti por la media calzada que complete las obligaciones de pavimento sobre calle Ramella, entre Avda. Belgrano y calle Montalbetti. (ii) La media calzada correspondiente sobre calle Rio Negro, entre Avda. Belgrano y Montalbetti, se la reemplazará por una obra de cordón cuneta en dicho sector.-

ARTÍCULO 6º.- Aprobado y registrado el plano de subdivisión, el Departamento Ejecutivo Municipal remitirá al Concejo Municipal un Proyecto de Ordenanza con la identificación catastral o dominial de cada uno de los lotes recibidos en compensación de la alícuota.-



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

ARTÍCULO 7º.- Los gastos que implique la transferencia de dominio a favor del Municipio de los lotes descriptos en el Artículo 4º, estarán a cargo en partes iguales entre los propietarios del loteo y la Municipalidad de Sunchoales.-

ARTÍCULO 8º.- Promulgada la presente Ordenanza y en caso de ser necesario, las partes podrán suscribir el convenio urbanístico correspondiente para establecer las particularidades del caso concreto.-

ARTÍCULO 9º.- Previo a la presentación de la respectiva solicitud de declaración de los inmuebles como área urbana, el loteador deberá haber culminado las obras de infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a su exclusivo cargo la provisión, dotación, ejecución y erogación de lo dispuesto en el Artículo 41º de la Ordenanza N° 1933 y su modificatoria N° 2392.

ARTÍCULO 10º.- Establécese que toda obra complementaria que no fuere prevista en la presente reglamentación y resultare necesaria para la ejecución de los trabajos mencionados en el artículo anterior, serán a exclusivo cargo del loteador.-

ARTÍCULO 11º.- Establécese que las obras referidas en los artículos precedentes se realizarán de acuerdo a los proyectos que el loteador presentará oportunamente, los cuales deberán ser visados previamente por la correspondiente oficina de Obras Públicas.-

ARTÍCULO 12º.- Promulgada la Ordenanza de Factibilidad de Urbanización, el loteador deberá presentar los proyectos técnicos finales de cada obra de infraestructura exigida para que sean visados por la oficina de obras públicas de esta Municipalidad, teniendo en cuenta el plazo establecido en el Artículo 39º de la Ordenanza N° 1933 para la presentación del plan de avance de obra con sus respectivos presupuestos. Como así también las garantías establecidas en Artículos 53 a 55 de la Ordenanza 1933, con el debido contralor municipal, según lo establece el artículo 56 de la citada Ordenanza.-

ARTÍCULO 13º.- El loteador deberá respetar y ejecutar a su exclusivo cargo lo dispuesto en el dictamen de factibilidad hídrica otorgada por las autoridades pertinentes de la Provincia de Santa Fe, a los efectos de un escurrimiento adecuado de los desagües pluviales internos del propio loteo.-

ARTÍCULO 14º.- El loteador deberá designar un Representante técnicamente habilitado para hacerse responsable del control de los trabajos de infraestructura



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

exigidos por la presente Ordenanza y sus complementarias, debiendo notificar la aceptación del cargo a la Subsecretaría de Infraestructura Urbana y Rural de la Municipalidad de Sunchales.-

ARTÍCULO 15º.- Establécese que la Municipalidad de Sunchales no podrá aceptar la oferta de donación de calles públicas y espacios verdes públicos mientras no se encuentren concluidas las obras de infraestructura básica exigidas en el artículo 9º antecedente.-

ARTÍCULO 16º.- Determinase que quedará comprendida dentro de la prohibición prevista en el artículo precedente la solicitud del loteador cuando no haya cumplimentado con la forestación de los espacios verdes, en el marco de lo fijado en el Artículo 14º de la Ordenanza N° 1933. Las especies, cantidad y distribución como así también la provisión de iluminación serán las que determine la Municipalidad.-

ARTÍCULO 17º.- La Municipalidad de Sunchales no autorizará escrituras traslativas de dominio y/o conexiones de luz domiciliarias, ni aprobará planos de construcción de obras privadas hasta que no se encuentre aprobado y urbanizado dicho loteo.-

ARTÍCULO 18º.- Dispónese que los usos definidos para el sector serán los especificados en la Ordenanza N° 1294, Distrito Residencial y según se describe a continuación:

Dominantes: residenciales UR1, UR2, UR3.-

Complementarios: espacios verdes UEV, equipamiento UE2e, los comerciales UC1a, UC1b, UC1c., los servicios US1a, US1b, US1c, US1e, US1f.-

Condicionados: Residencial UR4, los servicios US1d, el industrial UIP1 y UIP2, los equipamientos UE3a, UE3b, UE4, UE5,-

ARTÍCULO 19º.- Incorpórese como:

Anexo I:

- Croquis de mensura y subdivisión.

Anexo II:

- Fotocopias de contrato de Fideicomiso.

- Nota de fiduciario solicitando la factibilidad de incorporación del terreno a zona urbana.

- Certificado de pago de tasa general de inmuebles y DREI.



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

- Disposición N° 037/201 del Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, por la cual se dispone otorgar la Categoría 1 (uno) de Bajo o Nulo Impacto Ambiental al loteo de urbanización en cuestión.
 - Nota de la Subsecretaría de Planificación y Gestión, del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente del Gobierno de la Provincia de Santa Fe, por la cual se comunica a esta Municipalidad el otorgamiento de la factibilidad hídrica sobre el loteo.
 - Nota de final de obra de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda.
- Anexo III:
- Nota de los loteadores referida a: cesiones adicionales de lotes y obras pavimento.

ARTÍCULO 20º.- Dese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dese al R. de R. D. y O.-

//////Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los tres días del mes de diciembre del año dos mil veinte.-

Abog. SOLEDAD MENDOZA
SECRETARIA
CONCEJO MUNICIPAL



CONCEJO MUNICIPAL

MARÍA JOSÉ FERRERO
PRESIDENTA
CONCEJO MUNICIPAL

ARTÍCULO 21º.- Cúmplase, comuníquese, publíquese, archívese y dese al R. de R. D. y O.-

Sunchales, 09 de diciembre de 2020

OMAR MARTINEZ
Secretario de Gestión
Municipalidad de Sunchales



DR. GONZALO TOSELLI
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de Sunchales