



# Honorable Concejo Municipal

de la Ciudad de Santo Tomé

Sarmiento 1651 - 3016 Santo Tomé (Sta. Fe)  
Tel.: (0342) 474-6646 / 475-0990 / 475-2992 - Fax.: (0342) 474-6995  
e-mail: [concejo@santotome.gov.ar](mailto:concejo@santotome.gov.ar)

**ORDENANZA N°: 2844/2011.-**

## VISTO:

La necesidad de establecer el derecho de participación municipal en la renta diferencial generada por acciones urbanísticas., y;

## CONSIDERANDO:

Que, para acentuar en Santo Tomé los lazos de vecindad es importante llevar adelante un desarrollo urbanístico integral de la ciudad, que tenga como finalidad la de implementar una sociedad justa, ordenada, equitativa y conciente del cuidado del medio ambiente.

Que, es sabido que el desarrollo económico impacta fuertemente sobre el territorio, dado que gran parte de las actividades directamente vinculadas con el suelo. Tanto el desarrollo tecnológico como el del turismo, o de la industria de la construcción, tienen en el suelo su insumo básico para continuar con su despliegue y expansión.

Que, el establecimiento del Distrito de Urbanizaciones Especiales (DUE) produce una renta diferencial de la tierra a favor del privado, corrija uno de los fenómenos más inequitativos: el funcionamiento espontáneo y sin regulación alguna del mercado de la tierra que, con el aporte de importantes recursos fiscales, genera incrementos considerables en los precios de ciertos terrenos.

Que, mediante el cobro de los derechos regulados en la presente Ordenanza se intenta brindar al estado la capacidad de recuperar para la comunidad al menos una porción de los incrementos en los valores inmobiliarios que se encuentren íntimamente ligados a decisiones estatales, rescatando de esta manera para el conjunto de los ciudadanos una parte de los frutos del esfuerzo colectivo.

Que, para materializar el (DUE) el Municipio debe realizar acciones urbanísticas que brindan un mayor valor, ajenas a las acciones realizadas por el propietario, podemos citar a la construcción de obras públicas municipales, la apertura de calles, el otorgamiento de parámetros urbanísticos y el cambio en la zonificación, la ampliación del ejido urbano y determinación de áreas de preservación urbana, las excepciones a las reglas establecidas por el Código de Planeamiento Urbano, la habilitación de centros turísticos, comerciales, culturales, deportivos, sociales, y toda otra acción urbanística que por consecuencia se vea reflejada en el mayor valor de una propiedad.

Que, todos estos actos administrativos revisten vital importancia ya que generan excepciones de distinta índole y derivan en mutaciones sobre la reglamentación que dan lugar a ganancias adicionales a los propietarios, rentas diferencias que resultan apropiadas por los titulares de los distintos predios y proyectos de desarrollo sin ningún tipo de contraprestación a favor del estado ni de la comunidad.

Que, resulta imprescindible, que el estado municipal participe en el mayor valor que el mismo otorga a través de sus actos político-administrativos a favor de los distintos propietarios, siempre que cumpla con los fines y objetivos que le son propios en beneficio de la comunidad toda.





# Honorable Concejo Municipal

de la Ciudad de Santo Tomé

Sarmiento 1651 - 3016 Santo Tomé (Sta. Fe)  
Tel.: (0342) 474-6646 / 475-0990 / 475-2992 - Fax.: (0342) 474-6995  
e-mail: [concejo@santotome.gov.ar](mailto:concejo@santotome.gov.ar)

Que, para ello el modo de implementación que ha brindado los mejores resultados en la práctica ha sido, sin lugar a dudas, la celebración de convenios urbanísticos entre el estado y los particulares involucrados, con el debido proceso de legitimación social y legal.

Que, actualmente en la zona donde se desarrollan los Clubes de Campo y Barrios Cerrados no está prevista la instalación de actividades comerciales o de servicios. La creación del DUE permite la modificación del uso del suelo incorporando a estos emprendimientos inmobiliarios la posibilidad de contar con servicios, produce variaciones en los precios inmobiliarios, por la intervención del estado que así lo permite.

Que, se trata del establecimiento de un derecho que deberán abonar los beneficiarios de incrementos en el valor de sus inmuebles generados a raíz de obras públicas, cambios o excepciones a la normativa vigente, así como por el efecto producido por sobre el medio circundante a través de externalidades. Todo ello debe verse debidamente plasmado en el correspondiente convenio urbanístico a firmar entre el Municipio y los particulares involucrados mediante los procedimientos previstos en la presente Ordenanza.

Que, no estamos en presencia de un nuevo impuesto a las ganancias, en tanto solo la Nación podría recaudarlo; tampoco incurriríamos en la generación de otro impuesto inmobiliario, puesto que solo la Provincia cuanta con facultades para disponer tal gravamen, lo que descarta de plano cualquier planteo de inconstitucionalidad por cualquier eventual incursión en una doble imposición. Podemos asimilar, en cambio, el establecimiento del presente derecho de participación municipal sobre la renta urbana diferencial con los denominados "Derechos de Construcción", potestad claramente atribuible a los estados municipales.

Que, al respecto el informe de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, en su texto "Diseño de instrumentos de captación de plusvalías" nos revela que: "En cuanto a los límites al derecho de dominio, uno de los más significativos, derivado del propio ordenamiento normativo argentino y vinculado al problema que se analiza, es el derecho a construir, facultad que el propietario solo puede ejercer en la medida que se lo permita la administración pública. Esta escisión entre el derecho de propiedad y el derecho a construir es un principio reconocido en el derecho positivo argentino. El otorgamiento de esa facultad es una competencia específica de la administración pública, atribución que tiene su fundamento en el principio de regulación de los usos del suelo, facultad reservada en el derecho argentino a los gobiernos municipales" ("Diseño de instrumentos de captación de plusvalías". Facultad de Derecho de Rosario).

Que, el producido de la recaudación del presente derecho se encuentra específicamente dirigido a ir logrando progresivamente una sociedad más justa e igualitaria, desarrollando la infraestructura de servicios y equipamiento para que los mismos resulten accesibles a todos los santotomesinos, ampliando y mejorando los espacios públicos y mejorando la calidad urbana y ambiental de todo el ejido municipal con un marcado criterio de equidad.

Que, a su vez, un desarrollo urbanístico planificado es la herramienta fundamental para dar base a una ciudad, fomentar su crecimiento y sustentabilidad en el tiempo, tanto para dar trabajo a sus habitantes como para generar condiciones de justicia y equidad en los resortes económicos que la sustentan.

Que, dentro de las conclusiones a las que arribaron cerca de 200 técnicos, académicos y funcionarios provenientes de ciudades de todo el país en el IV





## Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santo Tomé

Sarmiento 1651 - 3016 Santo Tomé (Sta. Fe)  
Tel.: (0342) 474-6646 / 475-0990 / 475-2992 - Fax.: (0342) 474-6995  
e-mail: [concejo@santotome.gov.ar](mailto:concejo@santotome.gov.ar)

Elaboratorio IGC Ciudad Inclusiva sobre "Gestión Técnico-Política del Territorio", realizado en la ciudad de Rosario los días 7, 8 y 9 de Mayo de 2008, se propuso como una de las principales estrategias a seguir por los estados municipales la de "incorporar los instrumentos de compensación (de recuperación de plusvalías) dentro del elenco de los instrumentos del ordenamiento urbanístico; elaborar planes de ordenamiento territorial; elaborar planes especiales para el desarrollo de las infraestructuras; establecer criterios de transparencia para la formulación de convenios urbanísticos entre el sector público y operadores privados para el desarrollo de nuevos proyectos de urbanización..."

Resaltaba en aquella oportunidad el Arquitecto Roberto Monteverde, Director de Proyectos IGC (Instituto de Gestión de Ciudades), que es necesario poner en valor la llamada "intervención territorial" como herramienta de cambio y modo de aprendizaje social e institucional. Propone, a su vez, la instalación de un "urbanismo de precisión", que genere "políticas públicas bajadas al territorio, en dosis diferentes y combinadas de propuestos revitalizadores de carácter económico, social, urbanístico y organizacional de acuerdo a las condiciones particulares del espacio sobre el que se asientan" (Taller de Cierre del IV Elaboratorio IGC: Ciudad Inclusiva. "La gestión técnico-política del territorio", Rosario 7, 8 y 9 de Mayo de 2008).

Que, tanto ciudades brasileras como colombianas han incorporado a la denominada "Recuperación de Plusvalías" como uno de los instrumentos de una política de planificación destinada a limitar la posible especulación sobre el suelo y compensar las rentas extraordinarias que se producen a expensas de un proceso de urbanización colectivo.

Que, el principio de la recuperación de plusvalías encuentra una base bien establecida tanto en términos técnicos como políticos. En el campo teórico, hay una notable convergencia entre los economistas de diferentes tradiciones, aún cuando no por las mismas razones, sobre lo apropiado de la idea. En este sentido, representantes de la línea liberal (neoclásica) consideran a la renta del suelo como "indebida" por representar un pago sin un "pro quo" (sin el accionar de los propietarios en procura de un crecimiento), mientras que para los más progresistas (economía clásica) se trata de un pago por derechos exclusivos retenidos, indebidamente, por una clase de propietarios de la tierra.

Que, en términos políticos, también se pueden encontrar argumentos a favor de la recuperación de plusvalías, tanto por representantes de corrientes de izquierda (progresistas) como por los pertenecientes a corrientes de derecha (conservadores o neoliberales). Para la izquierda, la recuperación de plusvalías permite controlar manifestaciones indeseables del mercado como la especulación del suelo, además de ser un medio para profundizar la tributación sobre el valor de la tierra. La derecha, a su vez, defiende su aplicación (sobre todo en la forma de derechos aplicados al margen, es decir, sobre los incrementos de renta) por motivos asociados a la promoción de la eficiencia del mercado, ya sea para evitar la ocurrencia de "free-riders" (y así obtener una mayor aproximación entre costos/beneficios sociales a los privados) o (como señal de la promoción de la "verdad tarifaria") para retringir el gasto de dinero público en ítem que la población no juzgue prioritarios.

Que, otras convergencias importantes pueden ser encontradas en la esfera de la planificación urbana, entre los que consideran las políticas de recuperación de plusvalías como indispensables para asegurar la viabilidad de acciones más incluyentes y consecuentes con el ámbito de Planes Directores o de Ordenación del Territorio. Este es el caso de Colombia, donde la "participación en plusvalías" es considerada indispensable para





## Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santo Tomé

Sarmiento 1651 - 3016 Santo Tomé (Sta. Fe)  
Tel.: (0342) 474-6646 / 475-0990 / 475-2992 - Fax.: (0342) 474-6995  
e-mail: [concejo@santotome.gov.ar](mailto:concejo@santotome.gov.ar)

la promoción de una mejor distribución de cargas y beneficios en la ciudad como un todo. Por otro lado, los críticos de la planificación comprensiva también perciben las políticas de recuperación de plusvalías como parte integrante de las estrategias que viabilizan proyectos urbanos, o como garantía de la sostenibilidad de proyectos individuales de larga escala. Esta segunda corriente se encuentra bien representada en las "operaciones urbanas" desarrolladas en São Paulo.

Que, "en el ámbito formal se ha establecido -y se espera- que los cambios de uso de suelo se den a partir de la planificación y la orientación concertada por parte del Estado mediante acciones urbanísticas. Sin embargo, y con mucha más frecuencia, estas modificaciones ocurren como consecuencia de la presión directa de los actores sociales, quienes transforman el espacio sin sujeción a ningún tipo de plan ordenador de la ciudad. La ocurrencia de estos hechos obliga al gobierno a realizar grandes inversiones de capital colectivo para "urbanizar" la tierra, misma que se antemano fue vendida por el propietario o el urbanizador a precio de suelo con vocación urbana, pero sin las condiciones (infraestructura, servicios y equipamiento) propias de la ciudad".

Que, "este movimiento de transformación del territorio deja un saldo negativo para la sociedad, con muchos perjudicados y pocos ganadores: los grandes propietarios y los especuladores urbanos".

Que, "el sesgado acceso al suelo, en especial para vivienda y equipamiento urbano, evidencia la disparidad social y económica entre las grandes poblaciones y los grupos de poder. Esta realidad, sumada a los cambios introducidos en la gestión pública a partir de los años 80's, han impulsado a los Estados a promover reformas administrativas orientadas al saneamiento y autosuficiencia de las finanzas locales. Es en este contexto que se han puesto en marcha diversos mecanismos que permitan a las Municipalidades participar del incremento del valor del suelo por ella provocado, generando una fuente propia de financiamiento del desarrollo urbano de manera más controlada, equitativa y justa".

Que, "la existencia de una política de Estado destinada a la intervención sobre el mercado de suelos orientada a capturar o movilizar de las manos privadas el incremento inmerecido del valor de la tierra, para trasladarlo nuevamente a las arcas públicas en beneficio de la comunidad y del financiamiento del desarrollo urbano, es validada desde el punto de vista de la ciencia económica. La intervención Estado sobre el mercado suelos se justifica mediante argumentos de tipo económico".

Que, "en este contexto surge la Participación en Plusvalías como mecanismo jurídico de carácter fiscal orientado a recaudar recursos para los gobiernos municipales. Con su implementación se busca obtener recursos para el desarrollo urbano, también conocido como "cargas generales de urbanización" que incluyen infraestructura, equipamiento, servicios domiciliarios, espacios públicos y vivienda para los sectores más vulnerables de la sociedad en términos urbanísticos, controlar el uso de la tierra y disminuir la especulación del precio del suelo" (Tesis Doctoral: "Participación en Plusvalías. Condiciones jurídicas para su implementación en México" Dra. Claudia Marcela Acosta Mora. El Colegio de México A.C.).

Que, tan claros conceptos nos refieren que esta figura se propone un fin loable que requiere, para su inclusión en la legislación de un país, que los agentes tomadores de decisiones asuman posiciones políticas de apoyo a la intervención pública en el mercado de suelo urbano con fines de redistribución, y equidad social. Cuando el Estado,





# Honorable Concejo Municipal

## de la Ciudad de Santo Tomé

Sarmiento 1651 - 3016 Santo Tomé (Sta. Fe)  
Tel.: (0342) 474-6646 / 475-0990 / 475-2992 - Fax.: (0342) 474-6995  
e-mail: [concejo@santotome.gov.ar](mailto:concejo@santotome.gov.ar)

en este caso la Municipalidad de Santo Tomé, decide legislar a favor de la aplicación de mecanismos de gestión de suelo, lo hace en desarrollo de una política urbana determinada.

Que, es así como la teoría de la renta diferencia del suelo permite comprender, desde el punto de vista económico, la ocurrencia de los fenómenos asociados a la renta que posteriormente son regulados por las normas jurídicas. El marco normativo del ordenamiento territorial busca controlar y corregir las lógicas del mercado del suelo que causan efectos negativos y que se comparten colectivamente, tales como el aumento innecesario del tamaño de la ciudad y la especulación del precio del suelo, entre otros; mientras que los positivos son apropiados por una minoría y de manera individual.

Que, el estado debe adoptar decisiones que reflejen, a través de la actividad ordenadora del territorio por él llevado, los verdaderos incrementos del valor de la tierra observados y garantizar su correspondiente participación en los mismos mediante mecanismos eficaces y transparentes, tal como en este caso resulta la celebración de los convenios urbanísticos cuyos detalles y características resultan regulados por la presente Ordenanza.

Que, el Estado en sus diferentes niveles y de acuerdo a la distribución de competencias, ejerce la función pública del urbanismo. A este respecto debe aclararse que cuando la ordenación del territorio es elevada a función pública, ello implica que desde ese momento los planes de ordenamiento urbano y las normas urbanísticas tienen un alcance de carácter obligatorio y no meramente facultativo, es decir ya no son vistos como los lineamientos de lo que "nos gustaría" que fuera un proyecto de ciudad, sino que tienen fuerza coercitiva para los actores involucrados en el proceso de urbanización, comenzando por el propio Estado.

Que, la participación en la renta diferencial urbana es un instrumento que debe ser puesto en marcha en Santo Tomé por la autoridad municipal, quien debe tener asignadas las competencias sobre los actos urbanísticos de cambios de uso o aprovechamiento de suelo a que den lugar los mayores valores del suelo, de modo que se encuentra plenamente legitimado para imponer un derecho por este concepto. El Municipio posee una indiscutible competencia por sobre las decisiones administrativas de ordenamiento territorial que dan lugar a los incrementos de valor del suelo dentro de su jurisdicción territorial.

Que, respecto de este último, la Municipalidad promueve dos tipos de actos administrativos, uno de carácter general y otro de carácter particular y concreto. Por ejemplo, resultan de carácter general los distintos planes de desarrollo urbano. Son de carácter particular, en cambio, las licencias y autorizaciones expedidas a los particulares para actividades específicas, tales como el desarrollo de fraccionamientos y urbanizaciones, los cambios de uso y aprovechamiento del suelo, cambios de densidades de población y construibilidad y demás parámetros urbanísticos.

Que, en definitiva, la presente Ordenanza viene a regular el sistema en virtud del cual las acciones urbanísticas que incrementen el valor y el aprovechamiento del espacio territorial de los distintos emprendimientos privados pasarán a general, a su vez, beneficios a favor del Municipio, quien cuenta con el derecho y la obligación de participar en las rentas diferenciales resultantes para el mejor logro de sus objetivos, todo ello mediante la celebración de los correspondientes convenios urbanísticos. Dichos convenios deberán orientarse en la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo de infraestructura de servicios y equipamiento, así como el mejoramiento del espacio público





# Honorable Concejo Municipal

de la Ciudad de Santo Tomé

Sarmiento 1651 - 3016 Santo Tomé (Sta. Fe)  
Tel.: (0342) 474-6646 / 475-0990 / 475-2992 - Fax.: (0342) 474-6995  
e-mail: [concejo@santotome.gov.ar](mailto:concejo@santotome.gov.ar)

y, en general, de la calidad urbana y ambiental de toda la población residente dentro del ejido municipal.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTO TOME  
SANCIONA LA SIGUIENTE

## ORDENANZA:

**Artículo 1º):** Incorpórese al Artículo 3º de la Ordenanza N° 818/79 dos nuevos Distritos.

**DISTRITO VEINTITRES, Distrito de Urbanizaciones Especiales (DUE):** Área limitada al Sur con el límite actual de la zona Suburbana Norte; al Este desde la intersección de la proyección del límite de la zona Suburbana Norte con la ribera del Río Salado hasta la intersección de la ribera con la proyección del camino rural N° 12; al Oeste desde la intersección de la proyección del camino rural N° 12 con el eje de la traza de la Ruta Provincial N° 5, y por ésta hasta su intersección con el eje de la Autopista Santa Fe-Rosario; al Norte camino Rural N° 12 desde su intersección con la margen Oeste del Río Salado hasta la intersección de su proyección con la Ruta Provincial N° 5.

**DISTRITO VEINTICUATRO, Área de Reserva Costera (ARC):** Área limitada al Sur por la Calle N° 22 República de Chile; al Este por la ribera del Río Salado; al Oeste por la línea imaginaria paralela a la ribera del Río Salado, distanciada 50 metros en todo su desarrollo y extensión de Norte a Sur; al Norte el límite del distrito municipal con Empalme San Carlos.-

**Artículo 2º):** Se establece a favor de la Municipalidad de Santo Tomé el derecho de participación en la captación de plusvalía aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias, de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del Distrito de Urbanizaciones Especiales (DUE) delimitado en la presente Ordenanza.-

**Artículo 3º):** Constituyen hechos generadores del derecho de participación municipal en la captación de plusvalía, aquellos actos y hechos administrativos que autoricen específicamente, a partir de la sanción de la presente Ordenanza, destinar el inmueble a un uso más rentable, incrementar el aprovechamiento de las parcelas permitiendo una mayor área edificada.

La figura de "Convenio Urbanístico" se aplicará como instrumento jurídico para la formalización de acuerdos entre Entes, Organismos o actores privados con la Municipalidad de Santo Tomé. Aplicándose en los casos donde:

- Se presenten cambios en el uso del suelo establecido en la Ordenanza N° 818.
- En el desarrollo de emprendimientos urbanísticos especiales en las Ordenanzas de "Clubes de Campo" y "Barrios Cerrados".
- Cuando se propongan excepciones para el cumplimiento de la Ordenanza N° 1044/83 - Reglamento de Edificación.
- En toda aquella acción que provoque una reconversión y reforma en la Zona Rural.





# Honorable Concejo Municipal

de la Ciudad de Santo Tomé

Sarmiento 1651 - 3016 Santo Tomé (Sta. Fe)  
Tel.: (0342) 474-6646 / 475-0990 / 475-2992 - Fax.: (0342) 474-6995  
e-mail: [concejo@santotome.gov.ar](mailto:concejo@santotome.gov.ar)

- e) La autorización para la instalación de proyectos urbanísticos, hoteleros, turísticos y demás proyectos de desarrollo y construcción que produzcan modificaciones sociales, ambientales y urbanísticas dentro del DUE.-

**Artículo 4º):** La participación en plusvalía se formalizará mediante documento público, en el cual se establecerán las obligaciones de las partes y las sanciones por su incumplimiento.-

**Artículo 5º):** Todos los proyectos de convenios urbanísticos, deberán ingresar por Mesa de Entrada al Departamento Ejecutivo Municipal.-

**Artículo 6º):** Confórmase la Comisión Interpretadora para la Aplicación de Convenios Urbanísticos en el DUE dependiente del Departamento Ejecutivo Municipal, con la integración y competencias contempladas en la presente Ordenanza.-

**Artículo 7º):** La Comisión Interpretadora para la aplicación de Convenios Urbanísticos, se conformará con los siguientes miembros:

- El Secretario de Obras y Servicios Públicos.
- Un representante de la Dirección de Planeamiento.
- Un representante de la Dirección de Catastro.
- Un representante de la Dirección de Legales.
- Un representante de la Secretaría de Hacienda y Administración.
- El Director de Gestión Ambiental y Control Alimentario.

La Comisión se expedirá por mayoría simple de sus miembros, debiendo contar con opinión fundada de las Áreas Técnicas intervinientes en el proceso de análisis y confección del Convenio, dejando constancia de los dictámenes elaborados por cada una de ellas, en un plazo no mayor de 180 días corridos desde el ingreso por mesa de entrada a la Municipalidad de Santo Tomé. No obstante la Comisión Permanente o sus miembros podrán requerir asesoramiento u opinión profesional de otras Áreas Públicas (Municipal, Provincial y/o Nacional), Colegios, Facultades y Organismos Profesionales ligados a la materia.-

**Artículo 8º):** El Departamento Ejecutivo Municipal podrá convocar al H.C.M., a modo informativo y consultivo, en el proceso de negociación entre los urbanizadores y el D.E.M., previo a la firma del convenio, a través de la Comisión Interpretadora para la Aplicación de Convenios Urbanísticos en el DUE.-

**Artículo 9º):** La Comisión Interpretadora para la Aplicación de Convenios Urbanísticos deberá solicitar al desarrollador inmobiliario una "propuesta preliminar" donde consten un informe técnico y las características esenciales de la intervención.-

**Artículo 10º):** Todo Convenio se suscribirá ad-referéndum del H.C.M., debiendo el D.E.M. remitir copia del expediente completo, incluyéndose la documentación gráfica y/o cartográfica.-

El Convenio deberá tener dictamen en un plazo no mayor a los 180 días corridos desde su ingreso a la Sesión del H.C.M.; transcurrido dicho plazo el asunto pasará a archivo.-





## Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santo Tomé

Sarmiento 1651 - 3016 Santo Tomé (Sta. Fe)  
Tel.: (0342) 474-6646 / 475-0990 / 475-2992 - Fax.: (0342) 474-6995  
e-mail: [concejo@santotome.gov.ar](mailto:concejo@santotome.gov.ar)

**Artículo 11°):** Todo convenio urbanístico genera la obligación del urbanizador de aportar hasta un 20% del valor equivalente a lo invertido en infraestructura para el desarrollo del proyecto, en concepto del mayor valor emergente en el cambio de uso del suelo y/o aprovechamiento del predio afectado.

El aporte podrá materializarse con las siguientes modalidades:

- a) La donación en propiedad y uso de una superficie de terreno equivalente al valor que le correspondiera aportar. La fracción cedida en propiedad, deberá estar ubicada en la zona urbana del distrito. El inmueble donado se escriturará a nombre de la Municipalidad de Santo Tomé, siendo todos los impuestos, gastos y sellados de escrituración a cargo exclusivo del inversor.
- b) El emprendedor podrá optar por realizar un depósito de dinero en efectivo equivalente al valor que le correspondiera aportar. El aporte será destinado a la ejecución del Presupuesto Participativo creado por la Ordenanza N° 2631/08.
- c) El emprendedor podrá optar por realizar obras públicas que impliquen la generación de infraestructura de impacto social en un sector urbano de la ciudad. Las características y supervisión técnica, al igual que la ubicación geográfica de las obras las definirá la Municipalidad de Santo Tomé. La realización de las obras podrán estar a cargo del emprendedor, el monto a invertir por éste será equivalente al valor que le correspondiente aportar. El pago en efectivo y/o en especies deberá hacerse efectivo en un plazo no mayor a los seis meses de dictada la Ordenanza que aprueba el convenio.-

**Artículo 12°):** El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las Áreas correspondientes, reglamentará las características de la documentación definitiva que deberá elaborar el desarrollador inmobiliario para que su proyecto sea analizado por la Comisión conformada de acuerdo con el Artículo 4° de la presente.-

**Artículo 13°):** El Departamento Ejecutivo deberá establecer, previamente, políticas estratégicas de integración y rol urbano del sector, parámetros generales básicos en aspectos viales, de infraestructuras, de espacios públicos.

Estos parámetros constituirán los aspectos edilicios y urbanos de referencia a partir de los cuales podrá generarse el acuerdo normativo y aplicarse el consiguiente sistema de compensaciones que dará origen al Convenio Urbanístico.-

**Artículo 14°):** El Departamento Ejecutivo, a través de las Áreas correspondientes, deberá reglamentar la presente Ordenanza.-

**Artículo 15°):** Incorpórese una nueva clasificación en el cuadro de Usos del Suelo previsto en el Artículo 4° Usos de la tierra de la Ordenanza N° 818/79.

### AREA DE URBANIZACIONES ESPECIALES

Se comprende dentro de esta Área a los emprendimientos urbanísticos especiales previstos en la presente Ordenanza.





## Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santo Tomé

Sarmiento 1651 - 3016 Santo Tomé (Sta. Fe)  
Tel.: (0342) 474-6646 / 475-0990 / 475-2992 - Fax.: (0342) 474-6995  
e-mail: [concejo@santotome.gov.ar](mailto:concejo@santotome.gov.ar)

### AREA DE RESERVA COSTERA

Se destina esta Área para el trazado de caminos costeros de uso público, la construcción de paseos costeros de uso público. La conservación e incorporación de forestación autóctona, instalación de equipamiento comunitario de uso público, debiendo respetarse en toda situación lo dispuesto en el Decreto Provincial N° 42/09 y/o las normas Provinciales y/o Municipales vigentes.-

**Artículo 16°):** Apruébase el plano con la delimitación de los nuevos distritos, que forman parte integrante de la presente, DUE y ARC. De igual manera el cuadro de usos del suelo. Ambos se adjuntan.-

**Artículo 17°):** Comuníquese y pase al D.E.M. para su debida promulgación.-

SALA DE SESIONES, 21 de Diciembre de 2010.-

  
P/ C.F.N. ROBERTO INDUFFI  
SECRETARIO  
H. CONCEJO MUNICIPAL



  
D.E. DANIELA QUÉSTADA  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Municipal



# MUNICIPALIDAD DE SANTO TOME

DEPARTAMENTO LA CAPITAL

BARRIOS CERRADOS  
PROYECTO DE ORDENANZA



DUE23

DISTRITO URBANIZACIONES ESPECIALES  
AREA DE RADICACION PERMITIDA

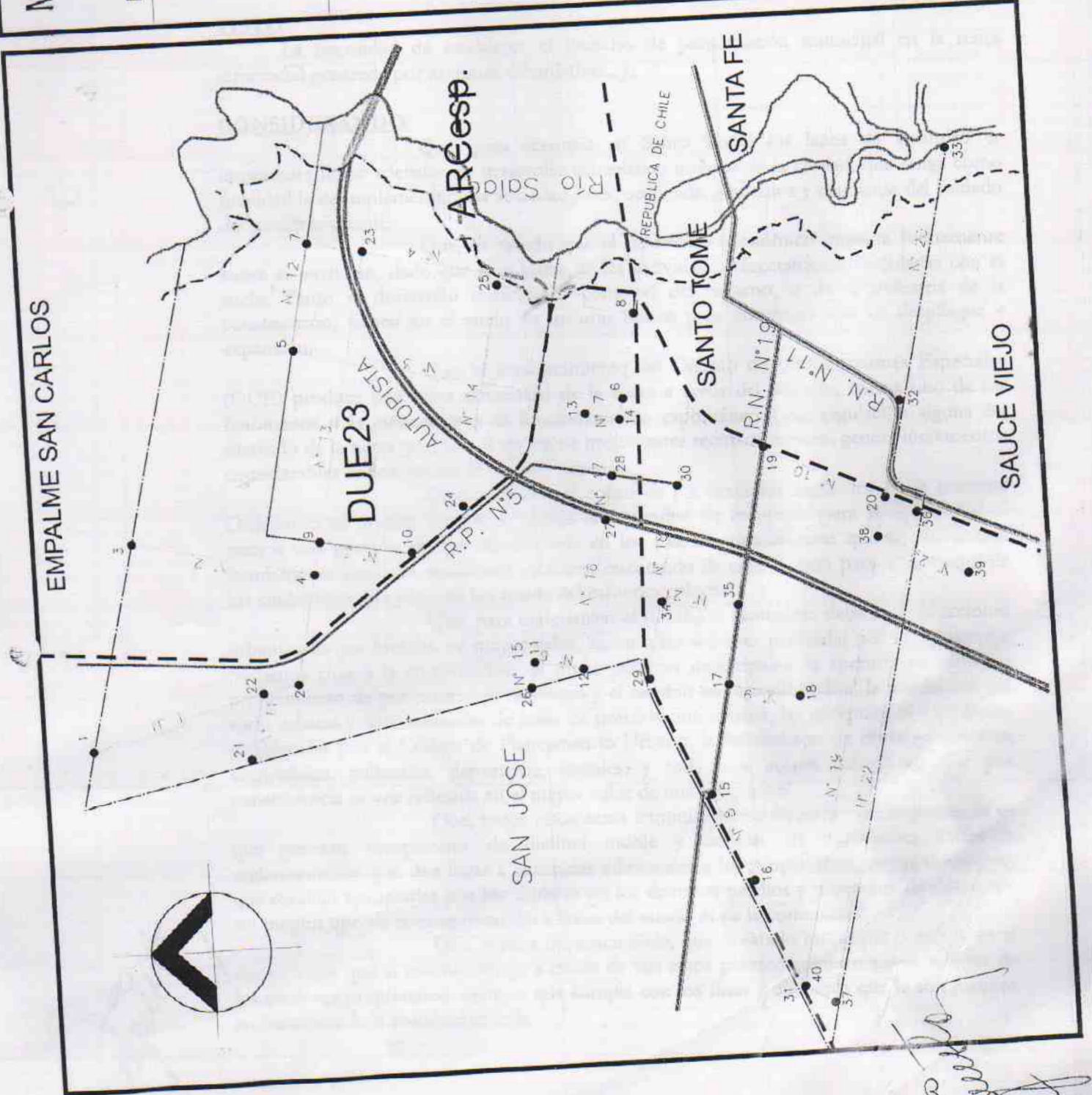


ARCespecial

AREA RESERVA COSTERA  
AREA DE RADICACION NO PERMITIDA - LINEA PARALELA A LA RIBERA - DISTANCIA 50M



Departamento de Planeamiento



*Ortiz*