

Sunchales, 4 de diciembre de 2.000.-

El Concejo Municipal de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 1349/00

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Deliberativo haciendo mención a las Ordenanzas N° 142/78, 1259/99, 1294/99 y 1296/99, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza 1259/99 otorga la factibilidad de ser incorporado al Área Urbana al inmueble parte del lote 31 de la Colonia Sunchales, propiedad de los Señores Denis Raúl Garione y Miryam Graciela Garione de Re;

Que los propietarios y los profesionales por ellos contratados elaboraron conjuntamente con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, los lineamientos que dictarán las normas que regirán el sector;

Que la presente norma legal tiene el propósito de reglamentar tanto el uso del suelo, como las características de las construcciones a ejecutarse en el sector, de modo que estos se ajusten a lo dispuesto por las Ordenanzas N° 142/78 y 1294/99;

Que se hace necesario establecer las obras y servicios de infraestructura que los propietarios deben realizar en dicho loteo, las que estarán a su exclusivo cargo;

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

ORDENANZA N° 1349/00

Art. 1°: Dispónese que la presente Ordenanza determinará el tipo de ocupación del suelo que ha de asignarse a la fracción de tierras que es parte del lote 31 de la Colonia Sunchales y que se identifica como polígono A, B, C, D, E, F, A, según consta en el plano 1 que forma parte del Anexo I y que integra la presente.

Art. 2°: Establécese que las disposiciones de la presente norma legal regirán para la totalidad del inmueble descrito en el artículo 1° y que su incorporación al Área Urbana se irá dando en forma progresiva, quedando establecido que para autorizar nuevas incorporaciones, deberán elevarse al Concejo Municipal los respectivos proyectos de Ordenanzas.

Art. 3°: Determínase que para el presente loteo los usos del suelo serán los siguientes:

Dominante: Residencial (UR1, UR6 y UR7).

Complementario: Servicios básicos profesionales (US1-c) y de Espacios Verdes (UEV).

Condicionado: Equipamiento (UE).

Prohibido: Uso no Permitido según lo establece el art. 2.2 de la Ordenanza 1294/99.

Art. 4°: Fíjense como medidas mínimas para las parcelas resultantes de la subdivisión del inmueble descripto en el Art. 1° las siguientes:

Superficie mínima: 400m².

Frente mínimo: 14 mts.

Fondo mínimo 28 mts.

Art. 5°: Establécese que los loteadores deberán dotar al sector a urbanizar de obras y servicios de infraestructuras por lo cual quedará a su exclusivo cargo la ejecución y provisión de:

a) **ARBOLADO PÚBLICO:**

1.- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través de la Asesoría de Arbolado Público en conjunto con los propietarios del loteo determinan la utilización de una única especie para la forestación del sector: Liquidambar (Liquidambar stracyflúa).

2.- La distancia máxima entre ejemplares deberá ser de 7 (siete) metros.

3.- Los loteadores deberán garantizar el perfecto estado de los ejemplares por el término de un año a partir de la promulgación de la ordenanza de urbanización correspondiente a cada sector a incorporarse al área urbana.

4.- En caso de ser necesaria la colocación de otras especies, la misma será determinada por dictamen impartido por la Asesoría de Arbolado Público de la Municipalidad de Sunchales.

b) **RIPIADO DE CALLES:**

Los loteadores están comprometidos a proveer el material y a ejecutar la obra de ripiado en las calles internas del loteo (quedan excluidas calles Rafaela y Gral. Paz). El proyecto de dicha obra lo realizará y supervisará el departamento Vial dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Sunchales.

c) **ENERGÍA ELÉCTRICA**

1.- Los loteadores dotarán al sector con una red subterránea de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público, debiendo cumplimentar los siguientes requisitos:

I) Presentación del proyecto realizado por un profesional habilitado a tal fin.

II) Aprobación y conformidad expresa de la empresa que prestará el servicio.

2.- Las características técnicas necesarias para el tenido de la iluminación pública deberán determinarse conjuntamente entre la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Sunchales y los loteadores.

3.- La iluminación pública que se realice por medio de columnas, deberá respetar las especificaciones técnicas dictaminadas para el resto de la ciudad mediante Ordenanza N° 1234/98.

d) OTROS SERVICIOS (QUE REQUIERAN CABLEADO)

1.- Los loteadores dotarán al sector con un espacio técnico subterráneo con sus correspondientes bocas de acceso, el que estará destinado a alojar el tendido de cableado para otros servicios (video cable, telefonía, etc.), debiendo cumplimentar los siguientes requisitos:

I.-Aprobación y conformidad expresa de la Empresa que prestará el servicio con la debida presentación del Proyecto Técnico ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Sunchales.-

e) AGUA POTABLE:

Los loteadores deberán presentar el certificado de factibilidad de tendido de red y de prestación del servicio extendido por el ente responsable.

f) RED DE DESAGÜES CLOCALES:

Los propietarios del loteo podrán optar por dotar de la red cloacal primaria, siempre que la misma se ajuste a los proyectos elaborados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

g) VEREDAS:

En la medida que se presente la necesidad de construir miniveredas, las mismas serán construidas por la Municipalidad de Sunchales y bajo el régimen de Contribución por mejoras. Las dimensiones y emplazamiento de las mismas serán determinadas según la necesidad por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Art. 6°: Establécese el plazo de un año para la ejecución de las obras de infraestructura mencionadas en el artículo anterior. Dicho plazo se contará a partir de la aprobación de cada sector sobre el cual se solicite la incorporación al área urbana.

Art. 7°: A los efectos de asumir un compromiso de ejecución de las obras de infraestructura establecidas en el artículo 5° de la presente Ordenanza, los loteadores deberán garantizar la concreción de las mismas. Dicha garantía se hará efectiva mediante valores en efectivo, cheques a nombre de la Municipalidad de Sunchales o póliza de caución por el monto total de las obras no realizadas al momento de la sanción de la ordenanza que incorpore a cada sector al área urbana .

Art. 8°: Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer por Resolución los aspectos técnicos y formales para hacer efectivo lo estipulado en el Artículo 7° de la presente norma legal.

Art. 9°: Dispónese que las construcciones particulares a realizarse en el sector, deberán cumplir con las normas establecidas en las Ordenanzas N° 142/78 , 1296/00 o la que la reemplazare y por las que se dicten en la presente Ordenanza.

Art. 10°: Identifícase el sector a urbanizarse como distrito residencial con características determinadas (DRCD), tal como lo establece la Ordenanza 1294/99. Las normas constructivas que caracterizarán al sector son las que se detallan a continuación:

1.- TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Toda edificación será ejecutada por medio de los sistemas constructivos tradicionales que estén aprobados por el Municipio. Queda totalmente prohibida la edificación por medio de sistemas prefabricados.

2.- RETIRO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN MUNICIPAL:

a) Toda edificación estará emplazada como mínimo a 3 (tres) metros de la línea de edificación municipal, 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.

b) Se permitirán compensaciones de superficies, no pudiendo nunca avanzar sobre los espacios verdes más de un metro y medio (1,50 mts.).

c) En los lotes esquineros el retiro de tres (3) metros deberá respetarse en al menos uno de los lados. Sobre el lado restante se observará un retiro no menor a un metro y medio (1,50mts) , como mínimo en un cincuenta por ciento (50%) de la longitud de ese lado.

3.- RETIRO DE LOS EJES MEDIANEROS O LÍNEAS SEPARATIVAS DE HEREDADES:

Toda edificación a emplazar en el sector descrito en el artículo 1º, deberá respetar los retiros que se detallan a continuación:

a) Retiro de la línea divisoria lateral: Las construcciones deberán estar retiradas de los ejes medianeros laterales un metros veinticinco centímetros (1,25 mts) como mínimo.

b) Las líneas medianeras de fondo podrán utilizarse en un cincuenta por ciento (50%) de su extensión, siempre y cuando la construcción se destine a locales de segunda categoría (Quinchos, depósitos, cocheras, dependencias de servicio).

c) En los lotes esquineros, las líneas medianeras de fondo podrán ser utilizadas para construcción de locales de segunda categoría, no superando esta ocupación en ninguno de los lados el treinta por ciento (30%) de su longitud.

4.- MATERIALIZACIÓN DE LAS LÍNEAS DIVISORIAS:

Las líneas separativas de heredades y las líneas municipales de edificación podrán materializarse de la siguiente manera:

a) La línea municipal deberá materializarse con elementos que aseguren la transparencia y visuales de las fachadas principales de los inmuebles. Esta materialización podrá efectuarse mediante rejas o elementos similares, no pudiendo superar su altura el metro ochenta centímetros (1,80m.). Cuando estos elementos requieran de una base sólida, esta no podrá superar los noventa centímetros (0,90m.). A fin de evitar las visuales a patios o fondos de lotes, podrá materializarse el resto de la línea de fachada, siempre respetando los retiros establecidos en el punto 2 de este mismo artículo, con elementos que armonicen con el estilo constructivo empleado en el resto del inmueble.

b) Las líneas divisorias entre heredades podrán ser materializadas por medio de mampostería de ladrillos con junta tomada o revocados, según el estilo de la construcción, hasta una altura de noventa centímetros

(0,90m.). A esta separación podrá anexársele un cerco vivo, empalizadas de madera, rejas o elementos similares, no pudiendo superar el metro ochenta centímetros (1,80m.) de altura.

5.- ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES:

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

6.- ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES:

Podrán materializarse los solados de los accesos vehiculares y peatonales desde el ripiado de la calle hasta el interior de los lotes.

7.- ABERTURAS:

Se permitirá el uso de cualquier tipo de abertura siempre que posea un tratamiento de acabado o terminación. No se permitirá el uso de aberturas de aluminio sin pintar (natural), de chapa plegada sin pintar, etc.-

8.- CUBIERTAS DE TECHO:

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, materializadas mediante elementos existentes en el mercado. Para el caso de cubiertas de chapas a la vista la inclinación deberá ser superior a los 20° (veinte grados). En los casos que se trabaje con pendientes menores a lo establecido anteriormente, la cubierta estará oculta tras parapetos, muros o cargas que se adecuen al estilo arquitectónico general del inmueble.

9.- ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA INTERNA:

Deberá tenerse en cuenta que los tanques de agua, tanques o reservas de gas, unidades de acondicionamientos de aires o similares, tendrán que estar recubiertos en todas sus vistas con elementos acordes a los usados en la arquitectura de la edificación.

10.- FACTOR DE OCUPACIÓN DE TERRENOS (FOT):

El factor de ocupación de terreno para este sector será de 0,6 . Esto indica que podrá ocuparse con la edificación, el sesenta por ciento de la superficie del terreno, excluidos los espacios destinados a retiros.

Art. 11°: Dispónese para este sector la vigencia de las Ordenanzas N° 1217/98 y 499/85 título V (utilización de volquetes y limpieza de lotes respectivamente).

Art. 12°: Elévese 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 cuatro días del mes de diciembre del año dos mil.-