ENTRADA
EXPEDIENTE
FECHA | N°
6 JUL 2022 | 1640/EM
HORA: 8:00
CONCEJO MUNICIPAL DE SUNCHALES

MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES
PROVINCIA DE SANTA FE

CONCEJO MUNICIPAL
FOLIO
SUNCHALES

Sunchales, 07 de julio de 2022.-

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La Ordenanza N° 2563/2016 y;

CONSIDERANDO:

Que la norma de mención autoriza a la Municipalidad de Sunchales a firmar una adenda del convenio suscripto a través de la Ordenanza Nº 2490/2015 con Sancor Cooperativa de Seguros Ltda, como asimismo, establece la FACTIBILIDAD TÉCNICA de ser incorporada al Área Urbana de la ciudad de Sunchales la fracción de terreno del Lote 16 de la Colonia Sunchales, con una superficie total aproximada de 79,6462 Ha, propiedad del Grupo Sancor Seguros.-

Que en virtud de analizar distintos aspectos relacionados con las Normas Constructivas dispuestas en el Anexo V de la Ordenanza N° 2563/2016, relacionadas específicamente con los Indicadores Urbanísticos, se llega a la conclusión de la conveniencia de realizar una puntual modificación.

Por ello,

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°: Modifíquese el Anexo V de la Ordenanza Nº 2563/2016, correspondiente a Normas Constructivas Loteo Sancor Seguros – Ruta Nacional N° 34, el cual quedará conformado de acuerdo con el contenido obrante en el nuevo Anexos V que se incorpora a esta Ordenanza.-

Artículo 2°: Determínase que la modificación del Anexo V de la Ordenanza Nº 2563/2016, corresponde al título "INDICADORES URBANÍSTICOS. Distrito Residencial con características determinadas (manzanas 1, 3, 4 y 5, 12 a 19 y 21 a 25): **Factor de Ocupación del Suelo (FOS)"** el cual quedará redactado como sigue: *"La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al cincuenta por ciento del total de la superficie del terreno, debiéndose computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido incluyendo galerías".*

Escaneado con CamScanner

MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES
PROVINCIA DE SANTA FE

CONCEJO MUNICIPAL
FOLIO
SUNCHALES

Artículo 3º: Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

LEANDRO LAMBERTI
Secretaría de Gestión
Municipalidad de Sunchales

Dr. GONZALO TOSELLI
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de Sunchales

Escaneado con CamScanner

Sunchales
Capital Nacional del
Cooperativismo

CONCEJO MUNICIPAL
3
FOLIO
SUNCHALES

Anexo V

NORMAS CONSTRUCTIVAS
LOTEO SANCOR SEGUROS - RUTA NAC. N° 34

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

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 totalmente 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.-

INDICADORES URBANÍSTICOS:

Distrito Residencial con características determinadas (manzanas 1, 3, 4 y 5, 12 a 19 y 21 a 25):
Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al cincuenta por ciento 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 0,8. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie igual o menor que el 80% de la superficie del terreno.
Superficie mínima de lote: 400 m2.
Frente mínimo: 14 metros

Distrito Residencial con características determinadas (manzanas 2, 6 a 11 y 20):
Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al ochenta por ciento (80%) 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.
Superficie mínima de lote: 375 m2
Frente mínimo: 12,50 metros

Distrito Comercial con Características Determinadas:
Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al setenta por ciento (70%) del total de la superficie del

Escaneado con CamScanner

CONCEJO MUNICIPAL
4
FOLIO
SUNCHALES

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 2,8. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie 2,8 veces la superficie del terreno.
Superficie mínima de lote: 900 m2
Frente mínimo: 25 metros

Distrito Equipamiento:
Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al setenta por ciento (70%) 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 2,8. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie 2,8 veces la superficie del terreno.
Superficie mínima de lote: 2.500 m2
Frente mínimo: 40 metros

RETIRO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN:
Las construcciones particulares estarán emplazadas según los siguientes criterios (ver Anexo I):

Distrito Residencial con características determinadas (manzanas 1, 3, 4 y 5, 12 a 19 y 21 a 25):
- 5 (cinco) metros de la línea municipal.
- 1,5 (un metro con cincuenta centímetros) metros de los ejes medianeros laterales.
- El retiro del eje medianero de fondo deberá ser de un 20% del largo de la parcela. (Con un mínimo de 5 (cinco) metros para construcciones y 2 (dos) metros para piscinas).

En el caso de lotes esquineros, deberá respetarse el retiro establecido para la Línea Municipal en el lado de menor longitud, debiendo en el otro frente retirarse de la línea municipal 1,50 (un metro con cincuenta centímetros) metros.

Distrito Residencial con características determinadas (manzanas 2, 6 a 11 y 20):
- *3 (tres) metros de la línea municipal.*
- 1,15 (un metro con quince centímetros) metros de los ejes medianeros laterales.
- El retiro del eje medianero de fondo deberá ser de un 20% del largo de la parcela, con un mínimo de 5 (cinco) metros para construcciones y 2 (dos) metros para piscinas .

Escaneado con CamScanner

CONCEJO MUNICIPAL
FOLIO
SUNCHALES

En el caso de lotes esquineros, deberá respetarse el retiro establecido para la Línea Municipal en el lado de menor longitud, debiendo en el otro frente retirarse de la línea municipal 1,15 (un metro con quince centímetros) metros.

MATERIALIZACIÓN DE LAS LÍNEAS DIVISORIAS:
Las líneas separativas de heredades y las líneas municipales podrán materializarse de la siguiente manera:

a) La línea municipal deberá materializarse con elementos que aseguren las transparencia y visuales de las fachadas principales de los inmuebles. Esta materialización podrá efectuase 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 sesenta centímetros (0,60m.).

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 sesenta centímetros (0,60m.). A esta separación podrá anexársele un cerco vivo (reforzado con alambrado), rejas o elementos similares, no pudiendo superar el metro ochenta centímetros (1,80m.) de altura.

ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES:
Las viviendas podrán desarrollar hasta un máximo de:

Distrito Residencial con características determinadas:
- 7,5 m (siete metros con cincuenta centímetros) hasta un máximo de dos plantas (PB + 1 Piso), excluidas las construcciones correspondientes a tanques, chimeneas, etc.

Distrito Comercial con Características Determinadas:
- 12 (doce) metros. , excluidas las construcciones correspondientes a tanques, chimeneas, etc.

Distrito Equipamiento:
- 12 (doce) metros. , excluidas las construcciones correspondientes a tanques, chimeneas, etc.

VEREDAS, ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES:

A fin de garantizar la estética de conjunto, se seguirán los lineamientos establecidos en el anexo II Veredas, que acompaña el presente proyecto. Es obligatorio la ejecución de la minivereda de 1,50 m de ancho, quedando como opcional la materialización de los accesos peatonales y vehiculares.

Escaneado con CamScanner

CONCEJO MUNICIPAL
6
FOLIO
SUNCHALES

El tipo de solado a utilizar será establecido de conformidad con el loteador, acordándose un único tipo de material a utilizar en cada Distrito.

ESTACIONAMIENTOS:

Distrito Residencial con características determinadas:
Deberán prever, dentro de cada lote, un área de estacionamiento suficiente para albergar 2 (dos) vehículos automotor.

Distrito Comercial con Características Determinadas:
La Vivienda Multifamiliar deberá disponer de módulos de estacionamiento para el 70% de su capacidad, no pudiendo el ancho del acceso vehicular superar el 25% de la medida de frente del lote.
Los espacios Comerciales deberán disponer de un módulo de estacionamiento cada 70 m^2 construidos para salones de ventas, y a la cantidad de módulos agregar un 25% más para estacionamientos de cortesía. En caso de resultar un número con decimales, se tomará el número entero superior.

Distrito Equipamiento:
La cantidad de módulos de estacionamiento se determina al momento de presentarse el proyecto correspondiente a cada emprendimiento por la Subdirección de Desarrollo Urbano.

El presente documento deberá ser entregado a cada comprador al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio, para su conocimiento y aplicación.

Escaneado con CamScanner