

PROYECTO DE ORDENANZA:

Presentado: Concejal Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP).-

Adhieren: Concejales Cecilia Ghione y Pablo Pinotti (FPCyS-PS).-

VISTO:

La necesidad de establecer un sistema de regulación de excedentes pluviales, que contribuya a la optimización del funcionamiento del sistema urbano de desagües pluviales, en la Ciudad de Sunchales, y;

CONSIDERANDO:

Que es posible la incorporación de normativa sobre aspectos hidráulicos, para loteos y obras nuevas o ampliaciones y/o mejoras en obras existentes, cuya función será regular la evacuación de excedentes pluviales, aménorando su impacto en el sistema de desagües pluviales urbano;

Que instrumentos tales como el Factor de Impermeabilidad del Suelo (FIS) y de las Cintas Verdes en veredas, contribuirían a obtener el resultado deseado;

Que el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, ha legislado sobre la problemática del Riesgo Hídrico (Resolución N°292 del Ministerio de Agua, Servicios Públicos y Medio Ambiente) demostrando su preocupación sobre la materia, por lo que una iniciativa local que contribuya a la minimización del riesgo, es parte de los objetivos y responsabilidades del Cuerpo Legislativo;

Por lo expuesto, el Concejal Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP), con la adhesión de los Concejales Cecilia Ghione y Pablo Pinotti (FPCyS-PS) presenta, el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA:

Art. 1º) La presente Ordenanza tiene por objeto establecer un marco normativo para la incorporación de sistemas de regulación de excedentes pluviales, a efectos de contribuir a la optimización del funcionamiento del sistema urbano de desagües pluviales, y cintas verdes en veredas en la Ciudad de Sunchales, MODIFICANDO la Ordenanza 1933/2009 y la Ordenanza 1606/2005 y sus modificatorias.-

Art. 2º) Modifíquese el Art. 31º de la Ordenanza N° 1933/2009 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS

Art. 31º) Para cada loteo en particular se especificarán los indicadores urbanísticos que se detallan a continuación, según lo que indique la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos o la que correspondiere, teniendo en cuenta que los mismos no

son uniformes y únicos, sino que deben definirse en función de las características geográficas, topográficas y naturales de la zona y su destino dentro de la ciudad.

a) Factor de ocupación del suelo (FOS): Indica qué porcentaje de la superficie del terreno según título, se podrá ocupar con la edificación.

b) Factor de ocupación total (FOT): Es el índice de ocupación total del terreno. Significa la superficie total que se puede construir sobre determinado lote, en distintas alturas.

c) Factor de impermeabilización del suelo (FIS): Representa el grado de impermeabilización o fracción de superficie no absorbente del lote. Es la razón entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/- 0,00 del terreno, de la planta de techos más la superficie de solados o pavimentos y la superficie de la parcela.

d) Alturas máximas permitidas: Medida vertical máxima permitida de la construcción, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación a partir de la cota del lote, hasta el borde superior del parapeto o carga perimetral.

e) Línea de retiro de eje medianero: Traza del plano que limita la edificación en relación a los ejes medianeros.

f) Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad para un determinado lugar o zona que indica la distancia a partir de la cual está permitido y podrá proyectarse construcción. Dicha línea coincidirá o no con la Línea Municipal".

Art. 3º) Modifíquese el Art. 8.3 inciso D del la ordenanza N° 1606/2005 quedando redactado de la siguiente manera:

"d) Desagües pluviales:

El factor de impermeabilización de suelo (FIS) representa el grado de impermeabilización o fracción de superficie no absorbente del lote. Es la razón entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/- 0,00 del terreno, de la planta de techos (A1) más la superficie de solados o pavimentos (A2), piscinas y otros elementos no permeables (A3) y la superficie total de la parcela (At).

$$FIS = (A1 + A2 + A3) / At$$

$$FIS \text{ (máximo)} \leq SL(\text{máxima})/2 \quad (\text{siendo } SL \text{ máxima} = \text{Superficie Total de Lote} - FOS)$$

En las obras nuevas, las previsiones de terreno permeable o dispositivos, deberán producir, como mínimo, una reducción del caudal máximo a evacuar a vía pública del cincuenta por ciento (50%).

En el caso de ampliaciones y/o mejoras en obras existentes, que por sus características de diseño y construcciones no cumplan con el FIS máximo fijado, deberá prever la incorporación de dispositivos hidráulicos (tanques de reserva de agua, cisternas,aljibe, etc.) cuya función será regular la evacuación de excedentes pluviales de manera tal de aminorar su impacto en el sistema de desagües pluviales urbano.

El Departamento Ejecutivo Municipal determinará los porcentajes de reducción de caudales máximos a evacuar por los dispositivos reguladores. Dichos porcentajes deberán guardar una adecuada proporción con la magnitud e importancia de la ampliación u obra a realizarse y otros criterios que la reglamentación establezca. Cuando la ampliación o mejora implique un incremento del 20% en los excedentes pluviales, o bien no alcanzando este porcentaje, pero sobrepasando el FIS exigido, el caudal máximo a evacuar por los dispositivos reguladores deberá ser por lo menos igual al anterior de la mejora.

El DEM podrá autorizar, en forma excepcional, la incorporación de dispositivos hidráulicos que produzcan porcentajes de retención menores a los previstos precedentemente, previa remisión de la fundamentación técnica de la decisión y todo otro antecedente que se considere pertinente, a título de información, al Concejo Municipal.

Asimismo podrá analizar otros parámetros para la determinación de los porcentajes de reducción del caudal máximo a evacuar, teniendo en cuenta las características de las diferentes zonas, o cualquier otro criterio que se estime técnicamente adecuado.

Los remanentes autorizados por este artículo, provenientes de techos, azoteas, terrazas o balcones voladizos, serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios o privativos contiguos, asegurándose su desagüe al sistema de drenaje pluvial urbano.

Los techos y cubiertas deberán asegurar una buena protección contra la lluvia y otros agentes atmosféricos. Todo edificio y su terreno colindante serán convenientemente preparados para el escurrimiento de las aguas pluviales.

Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que sufran estancamiento, hacia la red correspondiente.

Cuando se proyecte un muro medianero que supere la altura de la construcción vecina en más de un metro ochenta centímetros (2,20 m) desde el nivel de la azotea lindera o desde de la cumbrera más alta y tenga una superficie mayor de cien metros cuadrados (100 m²) , se deberá colocar una canaleta para recoger el agua de lluvia que escurra por el paramento del muro. La canaleta tendrá una sección equivalente a un centímetro cuadrado (1 cm²) por cada metro cuadrado de paramento y tendrá un caño de desagüe de diámetro mínimo de cien milímetros (100 mm) a razón de una columna por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) de paramento. El agua recogida por la canaleta deberá ser conducida hacia el interior de la parcela en la que se ubica el edificio o estructura cuya medianera debe desaguarse. La canaleta no podrá sobresalir más de treinta centímetros (30 cm) del paramento y en caso de ubicarse sobre azotea accesible de la construcción lindera, deberá colocarse a una altura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m) desde el solado de dicha azotea

Los dispositivos previstos en la presente, deberán ser aprobados por la repartición correspondiente.

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá prever la incorporación de obras y/o dispositivos hidráulicos destinados a regular la evacuación de excedentes pluviales, de acuerdo a lo previsto en todo proyecto de obra, remodelación, construcción, ampliación y/o intervención a realizarse sobre espacios públicos y/o inmuebles de dominio público de los Estados Municipal, Provincial y Nacional. Éste a través de la repartición correspondiente, deberá analizar los proyectos mencionados precedentemente, con el objeto de evaluar su contribución a la regulación de excedentes pluviales y a la disminución de su impacto negativo en el sistema de desagües pluviales"

Art. 4º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Sunchales, 18 de Noviembre de 2013.-