

Sunchales, 5 de setiembre de 2005.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N ° 1 6 3 3 / 2 0 0 5

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Legislativo haciendo mención a las Ordenanzas N° 1294/99, 1301/00, 1582/04 y 1606/05, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza 1301/00 otorga la factibilidad de ser incorporado al Área Urbana al inmueble parte del lote 33 de la Colonia Sunchales, propiedad de los Señores Víctor Martino y Roberto D. Beraudo;

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 Ordenanza 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° 1294/99 y 1606/05;

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

ORDENANZA N ° 1 6 3 3 / 2 0 0 5

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 33 de la Colonia Sunchales y que se identifica como manzanas 3, 4 y 5 (polígono A, B, C, D, E, F, G, H,

A) según consta en el plano que como Anexo I 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°: Fíjase como medidas mínimas para las parcelas resultantes de la subdivisión del inmueble descrito en el Art. 1° las siguientes:

- superficie mínima: 330 m².
- Frente mínimo 14,00 m;
- Fondo mínimo: 24,00 m.

Art. 4°: Dispónese que las construcciones particulares a realizarse en el sector, deberán cumplir con las normas establecidas en las Ordenanzas N° 1606/05, 1582/04 o la que la reemplazare y por las que se dicten en esta Ordenanza y se tendrá presente lo dispuesto por la Ordenanza 1294/99 en su artículo 3.2.9 (DCS).

Art. 5°: Identifícase el sector a urbanizarse como distrito residencial con características determinadas (DRCD 1), 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 que estén aprobados por el municipio según Ordenanza N° 1606/05. Queda totalmente prohibida la edificación por medio de sistemas prefabricados de losas de hormigón premoldeadas. Queda además prohibida la construcción de galpones o tinglados. Para el caso de la construcción de locales destinados a depósitos, estos deberán tener características arquitectónicas similares a la construcción principal a la cual están asociados.

2.- Retiro de la línea de edificación municipal (L.E.M.):

- a)** Toda edificación estará emplazada como mínimo a 4 (cuatro) metros de la línea de edificación municipal, debiendo destinarse el espacio comprendido entre esta línea y la edificación propiamente dicha a jardines.
- b)** En un 50% del largo de la fachada se permitirá avanzar un metro y medio (1,50m.) hacia la línea Municipal.
- c)** En los lotes esquineros, el retiro de 4

(cuatro) metros deberá respetarse en al menos uno de los lados, obligándose a realizarlo sobre el frente de prolongación de la Avda. Sarmiento.

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 metro quince centímetros (1,15m.) como mínimo en el tramo comprendido entre el punto medio de este último y la L.E.M.

b) Las líneas medianeras de fondo podrán utilizarse en toda su extensión.

4.- Materialización de las líneas divisorias: Las líneas separativas de heredades y las líneas municipales de edificación podrán materializarse de la siguiente manera:

a) Si se deseara materializar la línea municipal deberá efectuarse 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 los dos metros (2 m.). Cuando estos elementos separativos requieran de una base sólida, o se realice mediante seto vivo, este no podrá superar los noventa centímetros (0,90m.).

b) Las líneas divisorias entre heredades deberán ser materializadas de la siguiente manera:

1- Desde la Línea Municipal (LM) hasta la Línea de Edificación Municipal (L.E.M.) por medio de 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 los dos metros (2 m.). Cuando estos elementos separativos requieran de una base sólida, o se realice mediante seto vivo, este no podrá superar los noventa centímetros (0,90m.).

2- Desde la Línea de Edificación Municipal (L.E.M.) hasta la Línea Medianera de Fondo (LMF) con elementos que armonicen con el estilo constructivo empleado en el resto del inmueble.

5.- Accesos peatonales y/o vehiculares: Podrán materializarse los solados de los accesos vehiculares y peatonales desde el ripiado de la calle hasta el interior de los lotes, respetando en todos los casos las

infraestructuras y especies arbóreas implantadas. Las alcantarillas respectivas deberán ser colocadas por el propietario, previa autorización de la Oficina de Obras Privadas quien determinará el diámetro y la cota del mismo.

6.- Indicadores urbanísticos:

- a)** Factor de ocupación de suelo (FOS): El índice de ocupación de suelo para este sector será de 0,6. Esto indica que podrá ocuparse con la edificación, el sesenta por ciento (60%) de la superficie del terreno según título.
- b)** Factor de ocupación total: El índice de ocupación total de terreno para este sector será de 1. Esto indica que podrá construirse un total de superficie cubierta como máximo igual a la del título, en distintas plantas.
- c)** Alturas permitidas: La altura máxima permitida para cualquier elemento de las construcciones será de 12 metros.

Art. 6º: Establécese que los loteadores deberán entregar una copia de la presente Ordenanza a cada comprador, quedando de ese modo fehacientemente notificado del contenido de la misma.

Art. 7º: Dispónese para este sector la vigencia de las Ordenanzas N° 499/85 -título V- y N° 1217/98 (limpieza de lotes y utilización de volquetes respectivamente).

Art. 8º: 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 cinco días del mes de setiembre del año dos mil cinco.-