

Sunchales, 4 de junio de 2007.-

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

**ORDENANZA N° 1758 / 2007**

**VISTO:**

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Deliberativo haciendo mención a las Ordenanzas N° 1606/05, 1672/06, 1294/99 y 1719/06 y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza 1672/06 otorga la factibilidad de ser incorporado al Área Urbana el inmueble parte del lote 30 de la Colonia Sunchales, propiedad de los señores Fernando Marquínez, Maricel Airasca, Leandro Abatidaga e Imelda Brumatti;

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° 1606/05 , 1294/99 y 1719/06;

Que los propietarios han realizado las inversiones en infraestructura mínima requerida en la Ordenanza 1672/06, a saber: ripiado de calles, arbolado público, electrificación domiciliaria, alumbrado público, dotación de red cloacal, agua potable y cableado de servicios domiciliarios;

Que la parcela original se ha subdividido en lotes, poseyendo algunos de ellos la modalidad de servidumbres en condominio, los que se usarán como circulación, espacios verdes y pasillos técnicos de servicios, no existiendo calles públicas dentro del área en cuestión;

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

**ORDENANZA N° 1758 / 2007**

**Art. 1°)** Incorpórase al área urbana de la Ciudad de Sunchales el polígono ABCDEFGA del plano de mensura inscripto bajo el N° 143031, confeccionado por el agrimensor Gustavo Clausen y que es parte del lote 30 de la Colonia Sunchales, cuya copia integra la presente Ordenanza como Anexo I.-

**Art. 2°)** Designase al sector urbanizado como Distrito Residencial con Características Determinadas (DRCD), de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 1294/99 y para este loteo en particular 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:** Equipamientos (UE).

**Art. 3º)** Las normas constructivas que caracterizarán al sector serán las que se detallan a continuación:

**1. 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 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 y respetando el estilo de ésta. Solo podrán construirse viviendas unifamiliares.

**2. FACTOR DE OCUPACIÓN:**

La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al sesenta por ciento (60%) del total de la superficie del terreno, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido incluyendo galerías y patio tendadero si este superara los diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) de superficie.

**3. RETIRO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN:**

Las construcciones particulares estarán emplazadas como mínimo a cinco (5) metros de la línea de edificación, 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 (1 m.). En los lotes esquineros el retiro de cinco metros deberá observarse al menos en uno de los lados. Sobre el lado restante el retiro será de un metro y medio (1,5 m.) como mínimo.

**4. RETIRO DE LOS EJES MEDIANEROS:**

Toda edificación a emplazarse en este sector deberá respetar los retiros que se detallan a continuación:

Retiro de la línea divisoria lateral: Las construcciones deberán estar retiradas de los ejes medianeros laterales un metro y medio (1,5 m.) como mínimo.

Retiro de la línea divisoria de fondo: Las líneas medianeras de fondo podrán utilizarse en un cincuenta por ciento de su extensión cuando la construcción se destine a locales de segunda categoría, a saber: quinchos, depósitos, dependencias de servicio, etc. En los lotes esquineros los propietarios podrán elegir el frente.

**5. MATERIALIZACIÓN DE LAS LÍNEAS DIVISORIAS:**

A los efectos de mantener el aspecto de jardín común, en los cinco metros de retiro desde la línea de edificación del frente, se evitarán los cercos de frente y laterales. A partir de ese punto se podrán efectuar cercos de hasta un metro ochenta (1,80) centímetros de altura, los que podrán materializarse con postes y alambre tejido, madera, arbustos y rejas. Si estos requirieran una base sólida, esta no podrá superar los sesenta (60) centímetros de altura. A ella podrá anexársele un cerco vivo, empalizadas de madera, rejas o elementos similares, debiendo respetar en su totalidad la altura estipulada.

**6. ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES:**

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

#### **7. 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.

**Art. 4°)** Fíjense como medidas mínimas para las parcelas del loteo en cuestión, las siguientes:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 16,00 m.

Fondo mínimo: 34,00 m.

**Art. 5°)** Determinase que la Municipalidad de Sunchales deberá proveer los servicios públicos únicamente hasta los límites externos del sector descrito en el artículo 1° de la presente Ordenanza, sin que esto imposibilite la celebración de futuros convenios para la provisión de dichos servicios.-

**Art. 6°)** Dispónese para este sector la vigencia de las Ordenanzas N° 1217/98-Volquetes-, N° 1294/99-Usos de Suelo-, N° 1378/01-Barreras Arquitectónicas-, N° 1606/05-Reglamento de Edificación- y N° 1719/06-modificatoria Ordenanza Usos de Suelo- o las que las reemplazaren o modificaren y toda otra norma que rija en el Distrito Sunchales.-

**Art. 7°)** Adjuntáse como anexo a la presente:

-Dictamen Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios sobre obras de infraestructura realizadas en el sector mencionado.-

**Art. 8°)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, 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 junio del año dos mil siete.-