Sunchales, 20 de Julio de 2009.-

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

ORDENANZA N° 1907 / 2009

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Legislativo haciendo mención a las Ordenanzas N° 1706/06, 1766/07, 1786/07 y su modificatoria 1843/08, 1822/08 y las notas presentadas por los Sres. Renato Morlachi, Mariela Morlachi y los Sres. Lorena Martino, Mauricio Moreno y Roberto Beraudo, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza 1706/06 establece la factibilidad de incorporar al área urbana un inmueble que es parte del lote 33 de la Colonia Sunchales, propiedad de Renato Morlachi y Mariela Morlachi;

Que la Ordenanza 1786/07 establece la factibilidad de incorporar al área urbana un inmueble que es parte del lote 33 de la Colonia Sunchales, propiedad de Renato Morlachi y Mariela Morlachi;

Que posteriormente la Ordenanza 1843/08 modifica los artículos 2° y 3° de la Ordenanza de factibilidad 1786/07 desafectando a los loteadores de la ejecución de la obra cordón cuneta y quedando comprometidos a ejecutar el ripio en calles correspondientes del loteo;

Que la Ordenanza 1766/07 acepta la donación de las superficies de terreno destinadas a calles públicas correspondientes a las manzanas 17 y 20;

Que la Ordenanza 1822/08 acepta la donación de las superficies de terreno destinadas a calles públicas correspondientes a la manzana 25;

Que los loteadores han ejecutado las obras de infraestructura de servicios mínimos que establecen las Ordenanzas N° 1706/06 y 1786/07;

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

ORDENANZA N° 1907 / 2009

Art. 1°) Autorízase a incorporar al área urbana el inmueble fracción del lote 33 de la Colonia Sunchales, propiedad de los Sres. Renato Morlachi y Mariela Morlachi, identificado como lotes 1 a 7 de la manzana 17 con una superficie de 3.536,37 m², los lotes 1 a 13 de la manzana 20 con una superficie de 6.860,00 m² y el lote A destinado a calle pública con una superficie de 4.519,36 m² del plano de mensura N° 146650 confeccionado por el agrimensor Amado Fabián Bolatti, con una superficie total según Mensura de 14.915,73 m².-

Art. 2°) Autorízase a incorporar al área urbana el inmueble fracción del lote 33 de la Colonia Sunchales, propiedad de los Sres. Renato Morlachi y Mariela Morlachi, identificado como lotes 1 a 15 de la manzana 25 con una superficie de 6.436,48 m² y el lote A destinado a calle pública con una superficie de 1.092,20 m² del plano de mensura N° 150315 confeccionado por el agrimensor Amado Fabián Bolatti, con una superficie total según Mensura de 7.528,68 m².-

Art. 3°) Autorízase a incorporar al área urbana el inmueble fracción del lote 33 de la Colonia Sunchales, propiedad de la Sres. Roberto Beraudo, Verónica Martino y Lorena Martino, identificado como lote A destinado a calle pública con una superficie de 4.700,80 m² del plano de mensura N° 150255 confeccionado por el agrimensor Amado Fabián Bolatti.-

Art. 4°) Determinase que para el sector definido en los artículos 1°, 2°, y 3° de la presente, el uso de suelo permitido será el siguiente:

-Distrito Residencial con Características Determinadas:

-Uso dominante: UR1, UR2, UR3, UR4 Y UR5

-Uso Complementario: UE2, UE3a, UEb, UE4, UE5, UC1a, UC1b, US1, UEV.

Art. 5°) Fíjase como dimensiones mínimas para las parcelas resultantes de la subdivisión del inmueble descripto en el artículo 1° y 2° las siguientes:

-Superficie mínima: 330 m².

-Frente mínimo: 14,00 m².

-Fondo mínimo: 24,00 m².

Art.6°) Determinase que las normas constructivas que caracterizarán al sector descripto en los artículos 1° y 2° serán 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 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, éstos

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 ancho de lote se permitirá avanzar un metro y medio (1,50 m.) 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 los artículos 1° y 2°, deberán 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 (0,90 m.).

b.Las líneas divisorias entre heredades podrán materializarse de la siguiente manera:

I.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 (0,90 m.).

II.Desde la Línea de Edificación Municipal (L.E.M.) hasta la Línea Medianera de Fondo (LMF) con elementos que armonicen 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 la infraestructura y especies arbóreas implantadas. Las alcantarillas respectivas deberán ser colocadas por el propietario, previa autorización de la Subsecretaría de Obras Públicas, quién determinará el diámetro y la cota del mismo.

6- Indicadores Urbanísticos:

a.Factor de Ocupación del 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 o mensura.

b.Factor de Ocupación Total (FOT): El índice de ocupación total de terreno para este sector será de 1. Esto indica que podrá construirse una superficie no mayor que la del terreno según título o mensura.

c.Alturas permitidas: La altura máxima permitida para cualquier elemento de las construcciones será de 12 (doce) metros.

Art. 7°) 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. 8°) Establécese que el sector a incorporar al Área Urbana, estará regido por las Ordenanzas N° 1217/98 (Servicio de Volquetes); N° 1294/99 (Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo); N° 1378/01 (Barreras Arquitectónicas); N° 1606/05 (Reglamento de Edificación) N° 1850/08 (Gestión Sustentable del Agua) y demás Ordenanzas vigentes.-

Art. 9°) Incorpórase como Anexo I la siguiente documentación:

a)Nota de solicitud de urbanización de manzanas 17 y 20.

b)Nota de solicitud de urbanización de manzana 25.

c)Nota adjuntado Plano de Mensura N° 150.255.

d)Planos de mensura correspondientes N° 146650, N°150315 y N° 150255.

e)Dictamen emanado del D.E.M., consignando la ejecución y aprobación de las obras y servicios de la infraestructura a cargo del loteador, según lo establecido en el Art. 2° de las Ordenanzas N° 1766/07, 1786/07 y su modificatoria N° 1843/08.

Art. 10°) Elévase 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 veinte días del mes de julio del año dos mil nueve.-