

Sunchales, 16 de abril de 2013.-

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

O R D E N A N Z A N ° 2 2 8 5 / 2 0 1 3

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Legislativo haciendo mención a la nota enviada por el fiduciario CPN Miguel Ángel Morra, la Ordenanza N° 1874/2009, N° 2003/2010, N° 1933/09 y su modificatoria 1945/09, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza Nro. 1874/2009 establece la factibilidad técnica de incorporar al área urbana una fracción del lote 42 de la Colonia Sunchales para uso Servicios;

Que la Ordenanza Nro. 2003/2010 aprueba una prórroga para la ejecución de las obras de infraestructura exigidas por la norma mencionada en párrafo anterior;

Que el 17 de junio de 2011 venció el plazo para realizar los trabajos en el loteo en cuestión, quedando sin efecto la Ordenanza de factibilidad de urbanización;

Que el 30 de noviembre de 2012, el CPN Miguel Morra, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Alassia Morra, solicita nuevamente la factibilidad de urbanización de una fracción del terreno, denominado manzanas 34 y 35 del croquis de mensura y subdivisión que se adjunta a la presente, considerándolo como primera etapa del loteo;

Que se ha presentado el aval para la dotación de las obras de electrificación domiciliaria y provisión de agua potable;

Que lo solicitado se encuentra dentro de los lineamientos estipulados en la Ordenanza Nro. 1933/09 y sus modificatorias, por lo tanto se considera factible la propuesta;

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

O R D E N A N Z A N ° 2 2 8 5 / 2 0 1 3

Art. 1º) Establécese la FACTIBILIDAD TÉCNICA de ser incorporada al Área Urbana de la ciudad de Sunchales la fracción de terreno del Lote 42 de la Colonia Sunchales, identificada como manzanas 34 y 35, propiedad de Fideicomiso Alassia Morra, según croquis de mensura, proyecto de

urbanización y loteo en trámite que se adjuntan a la presente.-

Art. 2º) Como condición para declarar a los inmuebles como área urbana, la Municipalidad de Sunchales, a través de la Secretaría correspondiente y, en el marco legal vigente, exigirá la infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a exclusivo cargo del loteador la provisión, dotación, ejecución y erogación de lo dispuesto en el Artículo 41º de la Ordenanza N° 1933/09. Asimismo, los propietarios, de común acuerdo al proyecto técnico elaborado con supervisión y aprobación del Municipio, deberán realizar la obra de desagües cloacales interna del sector, siendo a su exclusivo cargo la construcción de la misma.-

Art. 3º) La presente norma legal no establece ningún tipo de aprobación provisoria al loteo, sino un enunciado de acciones que definen compromisos para la creación de tierra urbana. El sector enunciado en el Art. 1º, únicamente podrá ser incorporado al Área Urbana del Distrito Sunchales una vez finalizadas las obras establecidas en el artículo 41º de la Ordenanza 1933/09. El loteador designará un Representante habilitado técnicamente, para hacerse responsable del control de los trabajos de infraestructura exigidos por la presente.-

Art. 4º) Establécese que para poder realizar la obra de cordón cuneta, deberá presentar ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, un proyecto técnico firmado por profesional habilitado, que abarque la totalidad del loteo propiedad del Fideicomiso Alassia Morra. Toda obra complementaria necesaria para la ejecución de los trabajos será a exclusivo cargo del loteador. -

Art. 5º) Dispónese que el loteador contará con un plazo de 60 días corridos para la presentación del plano planialtimétrico confeccionado por un profesional habilitado referenciado al punto IGM más próximo, teniendo en cuenta la totalidad del terreno propiedad de Alicia Fiori de Alassia, para cumplimentar lo exigido por el artículo 35º de la Ordenanza 1933/09 y su modificatoria. De no respetar lo antedicho quedará sin efecto la presente norma legal.-

Art. 6º) Ratifícase lo dispuesto en la Ordenanza 1369/01 sobre disposiciones de edificación para Distrito Industrial y de Servicios, excepto el artículo 5º Disposiciones Generales para las construcciones inciso 5.11 Viviendas, que para el caso en particular quedará redactado de la siguiente manera: "Quedan prohibidas las construcciones de viviendas para uso residencial". Así como las disposiciones de la citada norma dejando establecido:

a) La superficie cubierta o semicubierta de cada empresa no debe superar los 1000 metros cuadrados.

b) Altura permitida de las construcciones: la altura máxima permitida para cualquier elemento de las construcciones será de 9 (nueve) metros.-

Art. 7º) Establécese que conforme surge de los estudios realizados por el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la provincia de Santa Fe, el área del proyecto de loteo mencionado en el Artículo 1º corresponde a un área de riesgo hídrico II, por lo tanto las obras, actividades, cercos perimetrales, emprendimientos públicos o privados no deberán impedir el escurrimiento natural de las aguas.-

Art. 8º) Dispónese que los loteadores comunicarán a los futuros propietarios en los respectivos boletos de compra y venta y futuras escrituras, las restricciones impuestas por ser zona con riesgo hídrico, determinándose además la imposibilidad de iniciar acciones legales por daños y perjuicios ya que asumen tal situación, por lo que el Municipio no afrontará responsabilidad alguna. Asimismo se deja constancia que el presente artículo se transcribirá en cada permiso de edificación que otorgue el Municipio.-

Art. 9º) Establécese que el nivel de umbral de construcción en las manzanas mencionadas en el artículo 1º será de +25 sobre el valor de la cota punto fijo SUN601 y que el factor de ocupación del suelo (FOS) para este caso será del 40%.-

Art. 10) Se deberá desestimar el alteo completo de los lotes ya que generaría una barrera al libre escurrimiento de las aguas del sector.-

Art. 11º) Dispónese que los usos definidos para el sector, serán los correspondientes al Distrito Servicios con Características Determinadas según Ordenanza N° 1294/99:

DOMINANTES:

USO SERVICIOS BÁSICOS

US1-a: Mínimos

Locales destinados a lavaderos, tintorerías, peluquerías, fotocopios, cerrajerías, cajeros automáticos, reparaciones de calzado, locutorios.

US1-b: Especializados

Locales destinados a restauración artesanal de muebles, tapicería, encuadernación, receptoría de avisos, reparto de encomiendas, inmobiliarias, agencias de viajes y excursiones, agencias de personal y jubilaciones privadas, servicios fúnebres sin depósitos ni salas velatorias, reparaciones de artículos domésticos de refrigeración, relojes, joyas, musicales, electrónicos, de comunicación, ópticos, armas, talabartería, bicicletas y máquinas de oficina.

US1-c: Profesionales

Locales destinados a oficinas comerciales, consultorios y estudios profesionales, laboratorios de análisis.

US1-d: Gastronómicos

Locales prestatarios de servicios de bar, café, lácteos, confitería, copetín al paso, pub, grill, parrilla cubierta (no a cielo abierto), restaurante, pizzería, salón de té, snack bar, cervecería.

US1-e: Financieros

Instalaciones para bancos, entidades financieras, de cambios y seguros.

US1-f: Estacionamiento para vehículos livianos

Espacios para playas de estacionamiento y garages comerciales de automóviles y camionetas.

USOS SERVICIOS CON RESTRICCIONES

US2-a: Salas velatorias

Locales destinados al uso velatorio, que deberán ajustarse a las Ordenanzas Municipales vigentes.

US2-g: Talleres

Tipo I: establecimiento destinados a efectuar reparaciones, montajes, armados o calibrados de elementos mecánicos, eléctricos o electromecánicos; de actividad diurna (08.00 a 20.00 horas), hasta 2 operarios y hasta 5 HP instalados. (lunes a sábado)

COMPLEMENTARIOS:

UEV: espacios verdes

UE1.b - Esparcimientos Especiales: Locales cerrados o espacios abiertos dedicados a entretenimiento que presentan diversos grados de molestia por los ruidos que producen. Por ejemplo: bowling, billar, pool, videos juegos, video bar, patio de juegos infantiles, canchas de fútbol 5, canchas de paddle, gimnasios.

UE1.c - Instalaciones Deportivas: espacios cubiertos o libres que permiten el desarrollo de actividades deportivas. Por ejemplo: clubes, pistas de atletismo, natatorios, canchas deportivas y actividades afines, excepto complejos polideportivos y pistas de equitación.

UE1.d - Salas de Baile, Salones de Fiesta, Confiterías Bailables y Centros Nocturnos de Diversión: locales cerrados destinados al esparcimiento, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia (ruidos, vibraciones, congestión de personas y vehículos, etc.).

UE3.a - Organismos Municipales, Provinciales y Nacionales: reparticiones administrativas y ejecutoras dependientes del Municipio y delegaciones provinciales y nacionales.

UE3.b - Empresas Prestatarias de Servicios: reparticiones administrativas o comerciales y ejecutores públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicio de energía eléctrica, gas, teléfono, con la infraestructura necesaria para dichas prestaciones.

UC1-a: Minorista Básico

Locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas (verdulerías, carnicerías, almacenes, despensas, etc.), artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, mercerías. Incluye la venta de leña, y carbón fraccionado y envasado, con un máximo de 100 kg de depósito.

UC1-b: Minorista Especializado

Locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, para oficina, eléctricos, electrónicos, para el hogar, de bazar, de librería y papelería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales, de jardinería, de pinturería y ferretería, cuadros y marcos, joyas y relojes, antigüedades, helados y bombones, regalos y flores, lotería, muebles, artículos veterinarios y pequeños animales domésticos, juguetes, rodados, casas de remate, artefactos y materiales de construcción (sin depósito).

UC1-c: Autoservicios y Supermercados

Grandes establecimientos dedicados a la venta de productos alimenticios y otros rubros.

UC1-d: Galerías Comerciales

Agrupamientos de quioscos y locales destinados a comercio minorista a través de espacios de circulación común. Pueden incluir servicios y actividades de esparcimiento.

UC1-e: Mayorista sin depósito

Locales destinados a la exposición de muestras y ventas por mayor de productos perecederos y no perecederos.

UC1-f: Automotores e Implementos Agrícolas

Locales destinados a la exposición y venta de automotores y/o implementos agrícolas y sus repuestos.

UC1-g: Depósitos

- Grados de Riesgo I: establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, no putrescibles y/o escasamente combustibles; por ejemplo: ropas, vidrios, cigarrillos, productos metálicos.

UC1-i: Exposición Feria tipo A

Espacios destinados a la exposición y venta de productos artesanales, industriales y/o agroganaderos sin muestra de animales.

USO COMERCIAL MOLESTO

UC2-a: Mayorista con depósitos

Locales destinados a la exposición, depósito y venta por mayor de productos perecederos y no perecederos

UR5 MOTELES Y ALBERGUES TRANSITORIOS: unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.

UIP1 USO INDUSTRIAL DE PATRÓN I: El efectuado por establecimientos que siendo inocuos, no superen ninguno de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la Clase I, en el cuadro del Anexo IV de la Ordenanza 1294/1999 ya mencionado, o que, superando algunos de estos, la sumatoria de los productos del porcentaje de cada uno de sus indicadores simples por su ponderación correspondiente, no supere el límite máximo del indicador compuesto que surge del mismo cuadro (Anexo IV).

CONDICIONADOS:

Equipamientos:

UE2.a - Ciclo General Básico y Jardín Maternal: escuela de nivel primario y preprimario, jardines de infantes y guarderías, que pueden estar o no en el mismo edificio.

UE2.b - Ciclo Polimodal: escuelas de nivel medio, de cualquier especialidad.

UE2.c - Nivel Terciario o Universitario: establecimientos destinados a estudios superiores y universitarios.

UE2.e - Otros Centros de Enseñanza: locales destinados al funcionamiento de institutos, academias, escuelas diferenciales.-

Art. 12º) Ratifícase que, según lo establecido por Ordenanza 1933/09, la aprobación del plano de mensura, proyecto de urbanización y loteo será dado luego de que se hayan concluido las obras de infraestructura básica exigidas por el artículo 41º de la citada ordenanza.-

Art. 13º) Establécese que no se autorizarán escrituras traslativas de dominio, conexiones de luz domiciliarias ni se aprobarán planos de construcción de obras privadas hasta que no se encuentre aprobado y urbanizado dicho loteo.-

Art. 14º) Ratifícase todo lo dispuesto en las ordenanzas 1933/09 y su modificatoria 1945/09 sobre disposiciones para la realización de loteos.-

Art. 15º) Incorpórese como:

Anexo I:

- Croquis de mensura y subdivisión.

Anexo II:

- Fotocopias Certificadas de Dominio de la Propiedad.
- Notas del propietario solicitando la factibilidad de incorporación del terreno a zona urbana de fecha 11/07/12 y 30/11/2012.
- Nota de desistimiento en el juicio que Fideicomiso inició con Municipalidad.
- Nota de factibilidad de Suministro de energía otorgado por la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe, de fecha 30/11/2012.-
- Nota de factibilidad de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda., de fecha 1/2/2013.

Art. 16º) Derógase la Ordenanza Nro. 1874/2009 y toda otra norma que se oponga a la presente.

Art. 17º) 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 dieciséis días del mes de abril del año dos mil trece.-