

Sunchales, 24 de abril de 2014.-

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

**ORDENANZA N° 2392 / 2014**

**VISTO:**

La [Ordenanza N° 1933/09](#) y su modificatoria [N° 1945/10](#), y;

**CONSIDERANDO:**

Que a través de la primera norma legal, se manifiesta la necesidad de adecuar y crear normativas conforme a nuevas situaciones que permitan reordenar el uso, disponibilidad y aprovechamiento del suelo dentro del distrito Sunchales;

Que el Municipio desde hace años viene realizando un esfuerzo importante a fin de acompañar con servicios e infraestructura, el sostenido crecimiento de la planta urbana;

Que estos esfuerzos han resultado crónicamente insuficientes, por lo que resultó imposible dotar en plazos razonables de pavimento y cloacas a la mayoría de las nuevas urbanizaciones de la ciudad, produciendo incluso una involución en los porcentuales del territorio servido por las obras de infraestructura citadas;

Que los vecinos en forma sostenida reclaman por dicho atraso, al sufrir las consecuencias que suponen las mismas;

Que es deber del Municipio lograr un equilibrio entre el importante aporte que realizan propietarios de terrenos y desarrolladores inmobiliarios al poner en el mercado nuevos loteos residenciales, con las posibilidades y obligaciones del gobierno local;

Que como ya se ha expresado la Asesoría Legal de Municipios y Comunas del Gobierno Provincial, el Municipio tiene facultades para legislar en la materia, cuidando la preservación del interés general;

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

**ORDENANZA N° 2392 / 2014**

**Art. 1°)** Modifícanse los Arts. 35° y 41° de la [Ordenanza N° 1933/09](#), los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"Art. 35°)** Si se considera factible el amanzanamiento o loteo solicitado mediante la consulta previa, la presentación para tramitar la factibilidad de urbanización del predio o de parte del mismo, deberá reunir los siguientes requisitos:

- A)** Certificado de libre deuda por tributos Municipales.
- B)** Límites generales del terreno, especificando medidas, ángulos y cotas de niveles referenciados al punto IGM más cercano.
- C)** Croquis del plano de subdivisión, donde se indicarán medidas lineales, angulares y de superficie de todas las parcelas, espacios verdes, calles, etc.
- D)** Las medidas de las distancias lineales y angulares que vinculan el trazado de las calles proyectadas con las ya existentes o las trazas previstas.
- E)** Balance de superficie por manzana y total, indicando las superficies de calles, espacios verdes y públicos a transferir a la Municipalidad.
- F)** Memoria descriptiva del proyecto especificando usos previstos, intenciones y particularidades del mismo.
- G)** Factibilidades de las prestadoras de los servicios de agua potable y energía eléctrica indicando y aprobando la viabilidad de dotar de infraestructura al sector solicitado, adjuntando anteproyecto del trazado de las redes.  
De igual manera se elaborará bajo supervisión y con aprobación municipal, el proyecto técnico para la provisión del servicio de cloacas.
- H)** Estudio Planialtimétrico que deberá demostrar que se encuentra en cota superior a la cota de inundación de los terrenos referido al punto IGM más próximo."
- I)** Estudios hídricos y ambientales aprobados, exigidos por Resolución Provincial 292/13 o la que la reemplazare en el futuro."

**"Art. 41°)** 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:

**1) Demarcación de calles y manzanas:**

**1.1)** El urbanizador hará la demarcación de los límites de las manzanas que se generen, por medio de mojones esquineros, los que serán construidos con material perdurable, respondiendo a lo establecido en el proyecto de trazado de calles que deberá ser aprobado previamente por la Oficina de Catastro de la Municipalidad local conforme a las condiciones del territorio y en virtud del plano de Mensura presentado por el propietario y aprobado en la presente norma legal. El loteador ejecutará el trazado de calles de dicho loteo de acuerdo al Proyecto Urbanístico acordado en la Secretaría correspondiente.

**1.2)** En cualquier caso que un propietario destine a espacio libre o calle pública una porción del inmueble de su pertenencia, librándola al servicio público o tránsito en general y sin perjuicio de las obligaciones impuestas por esta Ordenanza, se entenderá que hizo cesión gratuita de esa parte del terreno a favor de la Municipalidad incorporándolo a su dominio público sin derecho a indemnización alguna, debiendo efectuarse el otorgamiento de la escritura pública respectiva luego de aprobado el proyecto de urbanización o de trazado de nuevas calles y pasajes o la modificación de las existentes sin cargo alguno para el Municipio.

**2) Arbolado público:**

**a.** La Secretaría Municipal correspondiente a través de la Asesoría de Arbolado Público determinará las especies a implantar para la forestación del loteo, como así también las condiciones en las que se efectuará el trabajo, incluido el arbolado perimetral de los espacios verdes públicos.

**b.** Los ejemplares se implantarán a una distancia mínima entre planta y planta de 7 (siete) metros.

**c.** Toda obra de infraestructura que se realice como así también los proyectos de construcción, deberán respetar la forestación pública existente, no siendo permitido la extracción de ningún ejemplar para realizar construcción alguna, sin previo proyecto de obra y extracción, aprobado por el área municipal correspondiente.

**d.** El riego, mantenimiento y reposición de las mismas, correrá por cuenta del urbanizador debiendo garantizar el crecimiento de la totalidad de las especies durante 24 meses corridos a partir de su plantación.

**3) Agua Potable:**

**3.1)** Todo proyecto de urbanización y/o loteo debe contar con el correspondiente plano de red primaria y secundaria para distribución del fluido líquido acorde a dimensionamiento de proyectos y distribución territorial según planimetría.

Retiros a considerar, sean éstos redes primarias o secundarias:

<b><u>Tipo de traza</u></b>	<b><u>L.M. a traza de conducto</u></b>
Calles Estructurantes	2,5 metros
Calles Primarias	2,5 metros
Calles Secundarias	2,5 metros
Colectoras	según Proyecto
Colectoras mayores a 6 metros	a considerar
Pasajes	según Proyecto

**3.2)** Dotar del servicio público de agua potable a cada lote a subdividir, siendo el ente concesionario por la Municipalidad, la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda., la única autorizada para ejecutar por sí o por terceros las obras de tendido de red y de infraestructuras necesarias

para la prestación del mismo, así como su control y aprobación.

**4) Energía eléctrica:** Dotar de red de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público, debiendo cumplimentarse los siguientes requisitos previos:

**a.** Conjuntamente entre los propietarios y la Municipalidad se determinarán las características técnicas necesarias para el tendido de iluminación pública y tendido domiciliario, en relación al uso del espacio público y de acuerdo a lo reglamentado por la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe (EPE), acorde a normativas en vigencia.

**b.** El posteo urbano debe tener una separación libre poste-L.M. de 10 (diez) centímetros. Casos especiales que el proyecto técnico lo exija serán considerados de común acuerdo entre el loteador y el Municipio, siempre con la visación y aprobación de la EPE.

La iluminación pública se realizará con columnas de alumbrado en todas las intersecciones de calles y en el punto medio de las cuadras cuya longitud sea mayor a 50 metros. En ningún caso la distancia entre cada luminaria podrá ser mayor a 50 metros. La altura de las luminarias no será inferior a los 6,5 metros pudiéndose incorporar artefactos y columnas. El tipo constructivo de las columnas y las características de los artefactos y materiales a utilizar serán determinados por la Municipalidad. Se acordarán con la Secretaría respectiva los aspectos que surjan en relación al tipo de arteria y al arbolado público previsto.

**c. Los elementos y artefactos deberán ser tipo:**

- a-** Bartel B T 90
- b-** Balasto Wanco (250 W)
- c-** Lámpara de 250 W vapor de sodio  
Philips - Osram - General Electric
- d-** Ignitores Wanco
- e-** Capacitores elect. 33 MF X 400 Volt.
- f-** Cualquier otro elemento que cumpla con las normas IRAM AADL CIE y AADL AEA, a conformidad del Municipio.

La Secretaría Municipal correspondiente, podrá definir las características técnicas más apropiadas de acuerdo a la innovación tecnológica.

**5) Sistema de desagües y saneamiento pluvial:** El propietario realizará el sistema integral de desagües pluviales. Contará con cordón cuneta de hormigón realizado in situ y con las cañerías, bocas y conductos que sean necesarios, previa presentación del proyecto técnico avalado por profesional habilitado que será evaluado por la Secretaría Municipal correspondiente.

**6) Rampas de Accesibilidad para personas con movilidad reducida:** Será obligación del loteador materializar, en todas las esquinas de la nueva urbanización, el corte

necesario en el cordón, para la futura construcción de RAMPAS DE ACCESIBILIDAD.

La localización de las mismas en la manzana, será coincidente con el sector reservado al cruce de peatones.

**7) Cloacas:** Los propietarios deberán, de acuerdo al proyecto técnico elaborado con supervisión y aprobación del Municipio, realizar la obra de desagües cloacales interna del barrio, siendo a su exclusivo cargo la construcción de la misma.

Asimismo, deberán acordar de qué manera se realizará la red externa y otras obras necesarias de acuerdo a proyecto, a fin de garantizar la conexión a la red principal, para su puesta en funcionamiento, dejándolo establecido en la Ordenanza de urbanización correspondiente. Esto deberá realizarse por Contribución por Mejoras cuando el municipio lo disponga.

El loteador podrá dejar abonada la parte proporcional correspondiente a su urbanización, o bien, si el mismo tiene por objetivo la venta de los lotes con la obra en funcionamiento al momento de la urbanización y el municipio no puede abordar la misma, pago total por parte del propietario. En caso que el Municipio no esté en condiciones de realizar las partes de obra externa correspondiente a las demás zonas a servir (por no haber podido percibir aún la correspondiente Contribución por Mejoras de los frentistas beneficiados), podrá exigir al loteador que se haga cargo del costo de las mismas, deduciéndolo de posibles deudas de tasas, otras contribuciones, etc.-

**8) Pavimento en calles:** los propietarios deberán realizar, con control municipal, la provisión y ejecución del pavimento de hormigón con cordón cuneta en calles correspondientes al polígono que comprende la factibilidad de urbanización. La banda de rodamiento de las calzadas será del ancho correspondiente al ancho de la calle. Las obras, estarán sujetas a especificaciones técnicas del proyecto visado y aprobado, con inspección municipal."

Adicionalmente, toda obra complementaria en el lugar que surja de las necesidades del proyecto planteado por el loteador, (por ejemplo, modificar el nivel de calzada ya existente, o realizar una obra, por ejemplo cloacas, en una calle ya pública, donde debe repararse la calzada en su totalidad) debe realizarse a cargo del mismo, ejecutando los trabajos indicados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos o la que corresponda.-

**Art. 2º)** 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 veinticuatro días del mes de abril del año dos mil catorce.-