

VISTO:

La nota enviada por la Sra. Alicia Marta Fiori de Alassia en carácter de propietaria de las fracciones de terreno del lote 42 de la ciudad de Sunchales, y;

CONSIDERANDO:

Que la mencionada nota solicita que la Municipalidad se expida sobre la factibilidad de que esas fracciones puedan ser declaradas como área urbana para uso de Servicios;

Que las manzanas 34 y 35 de las fracciones citadas se encontraron dentro de las áreas urbanizadas de la ciudad habiendo sido desafectadas de esa condición e incorporadas a la Zona Rural por [Ordenanza 1197/98](#);

Que dichas fracciones se encuentran inscriptas como manzanas suburbanas en el SCIT, y definidos los respectivos trazados de calles;

Que se han presentado los proyectos y avales para la dotación de las obras de infraestructuras básicas de agua potable y electrificación;

Art 1º) Establécese la factibilidad de ser incorporadas al área urbana de Sunchales las fracciones de terreno del Lote 42 de la Colonia Sunchales, propiedad de la Sra. Alicia Marta Fiori de Alassia, según plano de mensura, proyecto de urbanización y loteo en trámite, identificadas como: Manzana 25B polígono R,S,T,U,R con una superficie de 2.248,40m², Manzana 26 polígono N,O,P,Q,N con una superficie de 6.922,80 m², Manzana 27 polígono J,K,L,M,J con una superficie de 8.290,80m², Manzana 35 polígono A,B,C,D,A con una superficie de 7499,56m², Manzana 34 polígono E,F,G,H,E con una superficie de 7499,56m² y el lote D con una superficie de 17.192,93m² con destino a calle pública.-

Art. 2º) Como condición para declarar al o los inmuebles como área urbana, la Municipalidad de Sunchales a través de la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos y de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 16/68, exigirá de infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a exclusivo cargo del loteador la provisión, dotación y/o ejecución 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 contruídos 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 de Gobierno, Obras

y Servicios Públicos o en virtud a lo establecido en las normativas vigentes sobre el Trazado Oficial de calles para el Distrito Sunchales.

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 al 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:

I. La Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos a través de la Asesoría de Arbolado Público determinará las especies a emplear para la forestación del loteo, como así también las condiciones de plantación.

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

III. Se establece una sola y determinada especie de planta para todas las calles del mismo ancho, a saber: una especie para calles de 15.58 a 20 metros y otra para calles de más de 20 metros.

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

V. Toda obra de infraestructura que se realice como así también los proyectos de construcción deberán respetar la forestación existente, no siendo permitido la extracción de ningún ejemplar para realizar construcción alguna, sin previo proyecto de obra y extracción.

3) Agua corriente:

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 definida posteriormente.

Retiros a considerar: sean redes primarias o secundarias:

Tipo de traza	L.M. a traza de conducto
Bulevares	2,5 metros
Avenidas	2,5 metros
Calles de 20 metros de ancho	2,5 metros
Calles menores a 20 metros de ancho	2,5 metros
Colectoras 6 metros de ancho	1 metro
Colectoras mayores a 6 metros de ancho	a considerar
Pasajes	1 metro
Pasajes más de 10 metros de ancho	a considerar

3.2- Dotar a cada lote del servicio público de agua potable, siendo el ente concesionado local prestador del servicio el único autorizado para realizar las obras de

tendido de red y de infraestructura necesaria para la prestación del servicio.

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

I. 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.

II. La iluminación pública se realizará con columnas de alumbrado. Deberán respetar las características dictaminadas para el resto de la ciudad, considerando que el posteo urbano debe tener una separación libre poste-L.M. de 10 (diez) centímetros. Luminaria 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 mismas 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.

III. Los elementos y artefactos deberán ser tipo:

1. Bartel B T 90
2. Balasto Wanco (250 W)
3. Lámpara de 250 W vapor de sodio
Philips Osram - General Electric
4. Ignitores Wanco
5. Capacitores elect. 33 MF X 400 Volt.
6. O cualquier otro elemento que cumpla con las normas IRAM AADL CIE y AADL AEA.

IV. Por tratarse de un área de servicios el tendido de red eléctrica deberá ser trifásica.

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 de Gobierno, Obras y Servicios Públicos.

6) Pasillos peatonales: en todas las calles del loteo, el urbanizador deberá ejecutar los pasajes peatonales en coincidencia con la proyección de las Líneas Municipales. El nivel de los pasillos será de 15 cm bajo la cota del lomo del cordón de las manzanas próximas y se ejecutarán

con hormigón H-21 sobre sub-base compactada. Sus dimensiones serán de 1 metro de ancho y su largo será igual al ancho de la calle pública.

7) Ripio en calles: los propietarios deberán realizar la provisión y ejecución del ripio en calles correspondientes al polígono. La banda de rodamiento de las calzadas será del ancho correspondiente al ancho de la calle. Especificación de material pétreo y compactado de subrasante, sujeto a especificaciones técnicas del proyecto visado y aprobado.

Art. 3°) 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. 1°, únicamente podrá ser incorporado al Área Urbana del Distrito Sunchales una vez finalizadas las obras establecidas en el Art 2° de la presente. No podrá bajo ningún aspecto, declararse área urbana hasta no cumplimentarse lo expuesto en el artículo precedente según dictamen emanado de la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos.-

Art. 4°) Ratifícase lo dispuesto en la [Ordenanza 1369/01](#) sobre disposiciones de edificación para Distrito de Servicios, excepto el artículo 5° 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".

Art. 5°) Ratifícase lo dispuesto en la Ordenanza 16/68 sobre porcentajes de sesión de tierras para espacios públicos y lo dispuesto en la [Ordenanza 1294/99](#) la que define los siguientes usos:

DOMINANTES: Servicios US1 y US2.

COMPLEMENTARIOS: espacios verdes UEV, equipamiento UE1, UE3, los comerciales UC1, UC2, el residencial UR5, el rural URQ y los industriales UIP1, UIP2, UIP3.

CONDICIONADOS: los equipamientos UE2, UE4b y UE5.

Art. 6°) 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 1° corresponde a un área de riesgo hídrico II, por lo tanto las obras, actividades, cercos perimetrales, emprendimientos públicos o privados no impedirán el escurrimiento natural de las aguas.

Art. 7°) 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. 8°) Establécese que el nivel de umbral de construcción en las manzanas mencionadas en el artículo 1° 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 30%. Se deberá desestimar el alteo completo de los lotes ya que generará una barrera al libre escurrimiento de las aguas del sector.-

Art. 9°) Los propietarios del loteo deberán notificar a los compradores de los lotes sobre las obligaciones por ellos asumidas sobre dotación de infraestructuras, por cuanto durante el período de cumplimentación de la totalidad de las mismas no regirán las obligaciones del Municipio de prestación de servicios urbanos.-

Art. 10°) Establécese el plazo de un año para la ejecución de las obras de infraestructura mencionadas en el Art. 2°. Dicho plazo se contará a partir de la promulgación de la presente norma legal.-

Art. 11°) **Inicio Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 2003/2010** Dispónese que los loteadores deberán presentar, en un plazo de 30 días corridos a partir de la promulgación de la presente, un seguro de caución igual al 100% del monto correspondiente a la infraestructura faltante, previa presentación de presupuesto de los ítems a ejecutar con sus respectivos valores; todo con la debida conformidad de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Municipalidad. **Fin Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 2003/2010.-**

Inicio texto relacionado, modificación incorporada mediante Ordenanza N° 2003/2010
Vencido el plazo establecido en el artículo precedente sin haber presentado el seguro de caución a satisfacción de la Municipalidad, quedará sin efecto la factibilidad de urbanización Ordenanza N° 1874/09 y la presente norma legal. **Fin texto relacionado, modificación incorporada mediante Ordenanza N° 2003/2010.-**

Art. 12°) La dirección de Tesorería de la Municipalidad será la responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dándolo a conocer a la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos.-

Art. 13°) Incorpórese como:

Anexo I:

-Plano de mensura y subdivisión en trámite confeccionado por el Agrimensor Gustavo Clausen

Anexo II:

-Nota de la propietaria solicitando la factibilidad de incorporación de los terrenos a zona urbana de fecha 05/01/09.

-Nota de factibilidad de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda., de fecha 15/01/09.

-Nota de factibilidad de Suministro de energía otorgado por la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe, de fecha 18/03/2009.-

-Fotocopia Certificada de Dominio de la Propiedad.-