

VISTO:

La nota enviada por el Sr. Roberto Daniel Beraudo en carácter de propietario de una fracción de terreno del lote 40 de la ciudad de Sunchales, y;

CONSIDERANDO:

Que la mencionada nota solicita que la Municipalidad se expida sobre la factibilidad de que esa fracción pueda ser declarada como área urbana para uso residencial;

Que el terreno citado se encuentra dentro de las áreas programadas para futuras urbanizaciones;

Que el sector a lotear se realizará en 2 etapas de acuerdo al desarrollo y consolidación del mismo, comenzando por la manzana A según Anexo I que forma parte de la presente;

Que el diseño de loteo contempla los requisitos fijados en el distrito de reserva vial y Distrito Canal Sur (DCS) que fija la [Ordenanza 1294/99](#);

Que se ha contemplado para la realización de este proyecto de urbanización la [Ordenanza N° 1268/99](#), sobre regulación y usos del suelo en los terrenos aledaños al canal Sur;

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

Art. 1°) Establécese la factibilidad de ser incorporada al área urbana de Sunchales una fracción de terreno del Lote 40 de la Colonia Sunchales, propiedad del Sr. Roberto Daniel Beraudo, DNI 13.873.749, según plano de mensura, proyecto de urbanización y loteo en trámite, identificando como manzana A polígono F, G, H, I, F con una superficie de 8.021,00 m²; el lote D polígono A, B, E, D, A con una superficie de 2.791,00 m² con destino a espacio verde y el lote C, polígono D, E, G, F, I, H, K, J, D, con una superficie de 6.531,34 m² con destino a calles públicas.-

Art. 2°) Como condición para declarar al o a los inmuebles como área urbana, la Municipalidad de Sunchales a través de la Secretaría correspondiente y de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 16/68, o la que la reemplazare en el futuro, exigirá dotar de infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a exclusivo cargo del loteador la provisión, dotación, ejecución y erogación relativas a:

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 Men-

sura, proyecto de urbanización y loteo entrante presentado por el propietario y aprobado en la norma legal correspondiente. El loteador ejecutará el trazado de calles de dicho loteo de acuerdo al Proyecto Urbanístico acordado en la Secretaría de Coordinación y Desarrollo.-

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 la Municipalidad de Sunchales.-

2) Arbolado público:

2.1) La Secretaría de Coordinación y Desarrollo o la que la reemplazare, a través del área 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.

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

2.3) 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.

2.4) 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 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.

Retiros a considerar: sean éstos redes primarias o secundarias:

<u>Tipo de traza</u>	<u>L.M. a traza de conducto</u>
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 a cada lote del servicio público de agua potable, siendo el ente concesionario 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 domiciliar 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, el cual contará con cordón cuneta de hormigón realizado in situ y con las cañerías, bocas y conductos que sean necesarios, teniendo en cuenta mantener el caudal del desagüe del lado oeste de calle Roque Sáenz Peña.

Se deberá presentar el proyecto técnico avalado por profesional habilitado que será evaluado por la Secretaría Municipal correspondiente.

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) 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 las futuras RAMPAS DE ACCESIBILIDAD con hormigón H-21 sobre sub-base compactada. La localización de las mismas en la manzana, será coincidente con el sector reservado al cruce de peatones.

8) Ripio en calles:

Los propietarios deberán realizar, con control municipal, la provisión y ejecución del ripio 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 especificaciones de material pétreo y compactado de subrasante, estarán sujetas a especificaciones técnicas del proyecto visado y aprobado.

9) Cloacas:

Los propietarios, de común acuerdo con el Municipio, en la medida que deseen realizar la obra de desagües cloacales, podrán elaborar el proyecto técnico para la provisión de la red cloacal; siendo a su exclusivo cargo la construcción de la misma.

Art. 3º) El loteador deberá dar aviso, en las oficinas del Municipio, del inicio de cada una de las obras, para que se le asigne un inspector encargado del control de los trabajos. Este deberá llevar un libro de Ordenes de Servicios, las que se librarán por triplicado, asentando las indicaciones necesarias o cambios surgidos durante la ejecución de las obras, a fin de garantizar el adecuado cumplimiento de los proyectos aprobados. Previa emisión de los finales de obra municipales correspondientes, deberá acompañarse certificado del ente prestador, aprobando la obra de su incumbencia.

Art. 4º) Previo a la aprobación definitiva del proyecto, los propietarios de los terrenos procederán a manifestar el compromiso de transferencia de las superficies cedidas al patrimonio municipal, mediante documento certificado ante Escribano Público. Las obras de infraestructura referidas en el 2º, deberán ser verificadas y aprobadas por el Municipio una vez finalizadas las mismas, con dictamen positivo emanado por la Secretaría Municipal correspondiente.

Art. 5º) Establécese el plazo de un año para la ejecución de las obras de infraestructura mencionadas en el Art. 2º. Dicho plazo se contará a partir de la promulgación de la presente norma legal.-

Art. 6°) Aprobados los proyectos de infraestructura, los interesados deberán constituir una garantía, mediante depósito en la Tesorería Municipal para cada obra de infraestructura (se incluye dentro de las obras de infraestructura el ARBOLADO PÚBLICO), la misma, deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y acepte la Repartición correspondiente. La garantía, podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos o seguros de caución, que acepte el Municipio.

Art. 7°) Cuando se presenten seguros de caución, los mismos serán pactados con la entidad que lo otorgue, la cual deberá ser aceptada por el Municipio, por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad de Sunchales.

Art. 8°) El área de Tesorería de la Municipalidad será la responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dándolo a conocer a la Secretaría Municipal correspondiente.

Prohibición de venta:

Art. 9°) Inicio Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 1980/2010](#) Queda prohibido el otorgamiento de las escrituras de compra venta de lotes correspondientes a subdivisiones del sector determinado en el artículo 1°) de esta Ordenanza, ubicadas en jurisdicción de esta Municipalidad sin haber cumplimentado los requisitos establecidos en esta norma y de acuerdo a lo dispuesto en los Decretos Nros.: 7317/67 y 563/78 del Reglamento de Loteos y Urbanización de la Provincia, como así también por la Ley N° 14.005. **Fin Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 1980/2010](#).**-

De las infracciones

Art. 10°) Inicio Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 1980/2010](#) A los fines del Art. 9°, se considerará que existe escritura de compra-venta, cuando las mismas sean firmadas por las partes; dejando expresamente establecido que quedan excluidas de las infracciones de este título, cualquier acto preparatorio y/o previo a las escrituras traslativas de dominio, v.g. boletos de compraventa, ofertas de venta, publicidad, propaganda en todas sus formas, colocación de carteles, y/o cualquier otro acto anterior a la relacionada escritura de compraventa". **Fin Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 1980/2010](#).**-

Art. 11°) Artículo Derogado. Modificación Incorporada Mediante [Ordenanza N° 1980/2010](#).-

Art. 12°) La Secretaría Municipal correspondiente cuando constatare una infracción de esta Ordenanza, efectuará los emplazamientos pertinentes para que se cumplimenten las disposiciones del presente ordenamiento legal, sin perjuicio de acudir a la justicia civil o penal que correspondiere. Los propietarios o loteadores privados, particulares dedicados a negocios inmobiliarios y todos aquellos que intervengan en la enajenación de lotes pertenecientes a subdivisiones, serán solidariamente responsa-

bles del incumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, siendo pasibles de las sanciones municipales y/o acciones legales que les pudieren corresponder.

De las Sanciones:

Art. 13°) Inicio Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 1980/2010 Los propietarios y/o urbanizadores que hubieren incurrido en los actos estipulados en el artículo 10°, serán penados a criterio del Juzgado Municipal de Faltas con una multa equivalente a un mínimo de 300 UF (unidades fijas), hasta 3000 UF (unidades fijas). **Fin Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 1980/2010.**-

Art. 14°) 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° y todo otro requisito exigido en la presente.

Art. 15°) Ratifícase lo dispuesto en la Ordenanza 16/68 sobre porcentajes de sesión de tierras para espacios públicos y determinase que para el sector definido en el Art. 1°) de la presente, el uso de suelo permitido será el siguiente:

DISTRITO RESIDENCIAL:

DOMINANTES: UR1 - UR2 - UR3 - UR4 - UR5.

COMPLEMENTARIOS: espacios verdes UEV, equipamiento UE2, UE3a, UE3b, UE4, UE5, los comerciales, el industrial IUP1 y el servicio US1.

USO CONDICIONADO (sólo permitido en lotes frentistas a calle colectora paralela a vías del ferrocarril): el equipamiento UE1, los industriales UIP2 Y UP3, y los servicios US2.

Art. 16°) Establécese que las normas constructivas que caracterizarán al sector serán las siguientes:

A) Retiro de la Línea de Edificación Municipal (L.E.M.): toda edificación que tenga frente a la calle colectora paralela al Canal Sur estará emplazada como mínimo a 2,5 metros de la línea de Edificación Municipal, debiendo destinarse el espacio comprendido entre esta línea y la edificación propiamente dicha a jardines.

B) La cota de nivel de umbral mínimo será de 0,30 metros por encima del nivel medio de piso de calzada del puente vehicular sobre el Canal Sur más cercano a la construcción.

C) 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 las infraestructuras y especies arbóreas implantadas. Las alcantariillas respectivas deberán ser colocadas por el propietario, previa autorización de la oficina de obras públicas quien determinará el diámetro y la cota de las mismas.

D) Indicadores urbanísticos:

a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): El índice de ocupación de suelo para este sector será de 0,8. Esto indica que podrá ocuparse con la edificación, el ochenta por ciento (80%) de la superficie del terreno.

b) Factor de ocupación total (FOT): El índice de ocupación total del terreno para este sector será de 1. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie igual o menor que la superficie del terreno.

c) Altura permitida: La altura máxima permitida para cualquier elemento de las construcciones será de 9 (nueve) metros.

Art. 17°) 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. 18°)

Incorpórese como Anexo I:

- Croquis de mensura y subdivisión general confeccionado por el Agrimensor Gustavo Clausen.

Anexo II:

- Nota del propietario solicitando la factibilidad de incorporación de los terrenos a zona urbana de fecha 07/10/09.

- Convenio entre la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda., y el propietario de octubre de 2007.

- Nota de factibilidad de Suministro de energía otorgado por la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe, de fecha 19/10/07.-

- Fotocopia de Dominio de la Propiedad.