

Sunchales, 07 de Junio de 1999.-

El Concejo Municipal de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 1268/99

VISTO:

La necesidad de regular el uso del suelo en la zona de influencia del Canal de Desagüe Norte y Canal de Desagüe Sur dentro del ejido urbano, con el fin de evitar inconvenientes, y;

CONSIDERANDO:

Que dicha Obra será ejecutada por el Gobierno Provincial en el marco del Proyecto de Protección contra Inundaciones, que cuenta con el financiamiento parcial del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, a través del convenio de préstamo BIRF N° 4117 y del THE EXPORT – IMPORT BANK OF JAPAN (JEXIM), a través del convenio de préstamo del 18 de marzo de 1997;

Que la inclusión de la Obra en el Proyecto indicado precedentemente se efectuó a solicitud del Municipio;

Que en forma paralela a la ejecución del componente estructural del Proyecto compuesto por Obras de protección contra inundaciones también deben cumplimentarse los aspectos no estructurales del mismo;

Que las obras a construir no implican una seguridad total en cuanto a posibles desbordes del Canal de Desagüe Norte y Canal de Desagües Sur, y se debe prevenir la posibilidad de una catástrofe en el caso que se superen los parámetros de protección adoptadas, reduciendo de esta manera los futuros riesgos de pérdidas de vidas y bienes;

Que si bien esta Ordenanza tiene como finalidad regular el uso del espacio propio y adyacente al Canal de Desagüe Norte y Canal de Desagüe Sur, la misma deberá ser incluida en el proyecto de Ordenanza sobre Normas para Área Urbanizada, Suburbana y Rural; y Normas para usos del suelo en el distrito Sunchales (que actualmente se encuentra en tratamiento en el Concejo Municipal de nuestra ciudad);

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

ORDENANZA N° 1268/99

Art. 1º) Declarar de Interés Municipal la solución del problema de Inundaciones producidas por los desbordes del Canal de Desagüe Norte y Canal de Desagüe Sur en las zonas demarcadas en el plano y descripción de Áreas que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo I.-

Art. 2º) Determinar para el Área del Canal de Desagües Norte, los siguientes distritos y los usos del suelo permitidos:

DCN – DISTRITO CANAL NORTE:

DCN1 – DISTRITO RIESGO HÍDRICO (zona prohibida)

Comprende el canal propiamente dicho, abarcando una franja mínima de 12 mts. (doce metros) en ambos márgenes, tomando como eje el centro del trazado del Canal Norte. Prohibiéndose todos los usos de suelo.

Declarado este espacio como zona de no innovar siendo afectada con destino a la construcción de una reserva paisajística (urbana), prohibiendo en la misma todo tipo de construcción sin excepción.-

DCN2 – DISTRITO DE RESTRICCIONES SEVERAS (Desarrollo Restringido)

Comprende un espacio en ambos márgenes del Canal Norte determinado por:

En la Zona Urbana:

- A- Una franja imaginaria de 25 metros, como mínimo, en ambos lados, tomando como eje el cauce del Canal Norte, para aquellos casos en que el amanzamiento no ha dispuesto espacios intermedios entre los límites de las parcelas particulares y el canal propiamente dicho.-
- B- En aquellos casos, que se encuentren calles colectoras o espacios verdes entre los límites de la parcelas particulares y el canal Norte propiamente dicho, deberá tomarse para este distrito como límites las líneas de subdivisión de propiedades particulares.

Se incluyen en este distrito, los espacios públicos verdes que se encuentran en distintas instancias a los márgenes del Canal Norte, que se describen en el anexo y que forman parte integrante de la presente norma legal.-

En la Zona suburbana:

- C- Una franja imaginaria de 25 mts., como mínimo, en ambos lados, tomando como eje el cauce del Canal Norte.-

Se declara este espacio como zona de recuperación paisajística y de esparcimiento, que sumado al distrito DCN 1 será considerada como tal. Todo emprendimiento que se efectúe en la misma deberá estar considerado como parte de la reserva de espacios naturales urbana y condicionada a la optimización del área, por lo que se deberá solicitar autorización para la realización de cualquier actividad.-

Para este distrito se determina como uso dominante el de espacios verdes (UEV) o uso comunitario prohibiéndose los demás usos.-

De esta manera, el Departamento Ejecutivo Municipal debería crear en el futuro un Programa de Recuperación de espacios críticos, públicos y privados que prioricen actividades acordes (recreativas y de esparcimiento) al uso determinado en la presente Ordenanza.-

DCN3 – DISTRITO DE RESTRICCIONES PARCIALES (Desarrollo Controlado):

Comprende todas aquellas manzanas urbanizadas o lotes suburbanos que se ven afectados por una línea de recurrencia de 100 años.

Se declara como zona de restricciones parciales.-

En la Zona Urbana:

- Aquellas manzanas lindantes o cercanas con el canal Norte donde se permitirán viviendas de baja densidad, prohibiéndose la construcción de desarrollos residenciales de alta densidad, edificios públicos, escuelas y hospitales.-
- Aquellas parcelas dentro de las manzanas que limitan con el Canal Norte y que no poseen calle colectora determinada por una franja comprendida entre el límite del DCN2 y una línea imaginaria paralela a este límite distante unos 25 metros del mismo. Deberá incluirse dentro del programa de recuperación de espacios críticos aledaños al canal. Se permitirá solamente vivienda de baja densidad siempre que se encuentre dentro un Distrito Residencial.-

Para ambos casos las construcciones deberán cumplir con una cota de nivel de umbral mínimo de más de 0,50 mts. por encima del nivel medio de piso de calzada del puente vehicular sobre el Canal Norte más cercano a la construcción. No se podrá ejecutar en dichas construcciones edificaciones por debajo de dicho nivel, como por ejemplo sótanos, garajes, subsuelos, etc..-

Las edificaciones que den su frente con la zona reserva natural Urbana deberán dejar un retiro de edificación de 2,50 mts. desde la línea municipal hasta su interior, con el objeto de que dicho espacio se utilice como jardín.-

Se considerarán como condiciones el uso residencial de alta densidad, uso industrial, uso equipamiento (edificios gubernamentales, escuelas y hospitales).-

En la Zona Suburbana:

Determinada por una franja comprendida entre el límite del DCN2 y una línea imaginaria paralela a este límite distante unos 50 mts. del mismo

Las futuras construcciones deberán cumplir con una cota de nivel de umbral mínimo de más de 0,50 metros por encima del nivel medio de piso de calzada del puente vehicular sobre el Canal Norte más cercano a la construcción.-

DCN4 – DISTRITO DE ADVERTENCIA (Alerta Hídrico)

Comprende todas aquellas manzanas, desde la línea de recurrencia de 100 años (límite del DCN3) hasta el límite determinado por las manzanas afectadas por la inundación registrada en abril de 1999, que tiene características de histórica.

El distrito determinado tiene como uso dominante el residencial y como complementario el uso comercial (UC) y como condicionado el uso de equipamiento (UE).-

Art. 3º) Determinar para el área del Canal de Desagüe Sur, los siguientes distritos y los usos del suelo permitidos:

DCS – DISTRITO CANAL SUR:

DCS1 – DISTRITO RIESGO HÍDRICO (Zona Prohibida)

Comprende el Canal Sur propiamente dicho, abarcando una franja mínima de 12 mts. (doce metros) en ambas márgenes, tomando como eje el centro del trazado del Canal Sur, prohibiéndose todos los usos de suelo.-

Declarado este espacio como zona de no innovar siendo afectada con destino a la construcción de una reserva paisajística (urbana), prohibiendo en la misma todo tipo de construcción sin excepción.-

DCS2 – DISTRITO DE RESTRICCIONES SEVERAS (Desarrollo restringido)

Comprende un espacio en ambos márgenes del Canal sur determinado por:

En la Zona Urbana:

- A- Una franja imaginaria de 25 mts., como mínimo, en ambos lados, tomando como eje el cauce del canal, para aquellos casos en que el amanzamiento no ha dispuesto espacios intermedios entre los límites de las parcelas particulares y el canal sur propiamente dicho.-
- B- En aquellos casos, que se encuentren calles colectoras o espacios verdes entre los límites de las parcelas particulares y el Canal Sur propiamente dicho, deberá tomarse para este distrito como límites las líneas de subdivisión de propiedades particulares.-
Se incluye en este distrito, los espacios públicos verdes que se encuentran en distintas instancias a los márgenes del Canal sur, que se describen en el Anexo I y que forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

En la Zona Suburbana:

- C- Una franja imaginaria de 25 metros, como mínimo, en ambos lados, tomando como eje el cauce del Canal Sur.-

Se declara este espacio como zona de recuperación paisajística y de esparcimiento, que sumado al distrito DCS 1 será considerada como tal. Todo emprendimiento que se efectúe en la misma deberá estar considerado como parte de la reserva de espacios naturales urbana y condicionada a la optimización del área, por lo que se deberá solicitar autorización, para la realización de cualquier actividad.-

Para este distrito se determina como uso dominante el de espacios verdes (UEV) o uso comunitario prohibiéndose los demás usos.-

De esta manera el Departamento Ejecutivo Municipal debería crear en el futuro un Programa de Recuperación de espacios críticos, públicos y privados que prioricen actividades acordes (recreativas y de esparcimiento) al uso determinado en la presente norma legal.-

DCS3 – DISTRITO DE RESTRICCIONES PARCIALES (Desarrollo Controlado)

Comprende todas aquellas manzanas urbanizadas o lotes suburbanos que se ven afectadas por una línea de recurrencia de 100 años.-

Se declara como zona de restricciones parciales.-

En la Zona Urbana:

- Aquellas manzanas lindantes o cercanas con el Canal Sur donde se permitirán vivienda de baja densidad, `prohibiéndose la construcción de desarrollos residenciales de alta densidad, edificios públicos, escuelas y hospitales.-
- Aquellas parcelas dentro de las manzanas que limitan con el canal Sur y que no poseen calle colectora. Determinada por una franja comprendida entre límite del DCS2 y una línea imaginaria paralela a este límite distante unos 25 mts. del mismo. Deberá incluirse dentro del programa de recuperación de espacios críticos aledaños al Canal.

Se permitirán solamente viviendas de baja densidad siempre que se encuentre dentro de un Distrito Residencial.-

Para ambos casos las construcciones deberán cumplir con una cota de nivel de umbral mínimo de más de 0.50 mts. por encima del nivel medio de piso de calzada del puente vehicular sobre el canal sur más cercano a la construcción. No se podrán ejecutar en dichas construcciones edificaciones por debajo de dicho nivel, como por ejemplo sótanos, garages, subsuelos, etc..-

Las edificaciones que den su frente con la zona reserva natural Urbana, deberán dejar un retiro de edificación de 2,50 mts. desde la línea municipal hasta su interior, con el objeto de que dicho espacio se utilice como jardín.-

Se considerarán como condiciones el uso residencial de alta densidad, uso industrial, uso equipamiento (edificios gubernamentales, escuelas y hospitales).-

En la Zona Suburbana:

Determinada por una franja comprendida entre el límite del DCS2 y una línea imaginaria paralela a este límite distante unos 50 mts. del mismo.-

Las futuras construcciones deberán cumplir con una cota de nivel de umbral mínimo de más de 0,30 mts. por encima del nivel medio de piso de calzada del puente vehicular sobre el Canal Sur más cercano a la construcción.-

Art. 4º) Asumir el compromiso a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de realizar la forestación, limpieza periódica y mantenimiento de las obras de canalización evitando la acumulación de residuos, el crecimiento de malezas que puedan provocar obstrucciones y taponamientos al normal escurrimiento de las aguas, como así mismo la conservación de los terraplenes a construir.-

Art. 5º) Facultar al Departamento Ejecutivo Municipal para elaborar en el corto plazo un plan particularizado del uso del espacio a recuperar como zona de reserva natural urbana, cuyo proyecto integral deberá perseguir las siguientes pautas rectoras:

- Producir espacios verdes y abiertos.-
- Determinar áreas de recreación.-
- Definir sectores de reserva natural y forestación.-
- Dictaminar sobre construcciones a ambos márgenes de los canales norte y sur, que se encuentren en riesgo permanente.-

- Estudiar la factibilidad de realizar por lo menos una calle colectora en uno de los márgenes de los canales Norte y Sur.-

Art. 6º) Las restricciones descriptas en los Arts. 2do. y 3ro., serán de aplicación, a partir de la promulgación de la presente ordenanza en las fracciones o terrenos no urbanizados. Para el caso de terrenos ya urbanizados o loteados, que queden dentro del Distrito Canal Norte (DCN) y Distrito Canal Sur (DCS), resultará obligatorio antes de iniciar cualquier emprendimiento, solicitar una autorización expedida por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

Art. 7º) Los distritos que restringe la presente ordenanza deberán ser incorporados a las futuras normas de ordenamiento urbano (Gestión urbano – ambiental), basadas en las Estrategias de Desarrollo y crecimiento de la ciudad.-

Art. 8º) Elévese 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 Sunchales, a los 7 días del mes de junio del año 1999

OLGA I. GHIANO
SECRETARIA

CONCEJO MUNICIPAL

IDELBERTO N. ASTESANA
PRESIDENTE

Art. 9º) Cúmplase, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

Sunchales, 18 de junio de 1999.-

ING. CIVIL CARLOS WALKER
SEC. DE OBRAS Y SERV. PCOS.

MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

DR. OSCAR A. TRINCHIERI
INTENDENTE MUNICIPAL

ANEXO I

La ubicación de los distintos distritos que se describen a continuación están determinadas en el plano N° 1 del Anexo I y que son parte integrante de este Proyecto de Ordenanza.

Artículo 2do.) DCN – Distrito Canal Norte

DCN1 – Distrito de Riesgo Hídrico (Zona Prohibida)

Se considera una franja de 12 mts., tomando como eje el cauce del Canal Norte a ambos lados del Canal Norte en toda la longitud entre la zona urbana y suburbana, comprendido desde la intersección del Canal Norte con las vías del FFCC (NCA) hasta la Ruta Nacional 34.

DCN2 – Distrito de Restricciones Severas (Desarrollo Restringido)

◆ En la zona Urbana:

A- Descripción:

Sección V:

Manzana 25, sobre su límite este.

Dentro de la manzana 18 y R a ambos márgenes del canal.

Sección XIII:

Manzanas S, Q, sobre su límite norte.

Manzanas X, Y, sobre su límite norte.

Manzanas M, L, sobre su límite sur.

Sección XI:

Manzana N sobre su límite sur.

Manzanas U, I, J, L, M, sobre su límite norte.

Sección X:

Manzanas N, 1, 2, sobre su límite norte.

Manzanas C1 sobre su límite sur.

B- Descripción:

Sección XIII:

Desde el límite de calle pública con la manzana Q hasta el límite de calle A. Borlenghi con la manzana 7.

Desde el límite de calle pública con la manzana Q hasta el límite de la intersección de calle R. Maretto con la manzana 8, 9, 10.

Desde el límite sur de las manzanas S, Q hasta la intersección de calle R. Maretto con la manzana 11.

El espacio verde de la manzana L.

Sección III y XIII

Desde la intersección del límite de las manzanas 106 y 107 con calle Leguizamón al oeste del canal hasta la intersección del límite oeste de las manzanas I, E con calle Leguizamón al este del canal.

Sección XII:

El espacio verde de la manzana A.

Sección III y XI:

Desde la intersección del límite norte de las manzanas 107, 108 con la calle Mitri, al sur del canal hasta la intersección, de límite sur de las manzanas O y P con calle Mitri al norte del canal.

Desde la intersección del límite norte de la manzana 109 con calle Mitri hasta el límite sur de la manzana N.

Sección XI y X:

Desde el límite norte de las manzanas M, L, J, I, U, hasta la intersección del límite sur de la manzana VII de la sección X con calle G. Miretti.

Sección X

Desde el límite norte de la manzana 2 hasta el límite Sur de la manzana C1 y B1.

◆ En la zona Suburbana:

C- Descripción:

Una franja imaginaria de 25 metros, como mínimo:

en ambos lados:

- desde la intersección del canal norte con calle Güemes hasta la intersección del canal con la Ruta Nac. 34.

y a un solo lado tomando como eje el cauce del canal

- Al norte del Canal Norte desde la intersección del mismo con las vías del ferrocarril hasta su intersección con calle Laprida.

DCN3 – Distrito de Restricciones Parciales (Desarrollo Controlado)

◆ En la zona Urbana:

Sección X

Manzanas N, I, II, VII, B1, C1, 1, 2, 3, 4, G, H.

Una franja de 30 metros al sur del Canal Norte entre calle Laprida y la línea del Ferrocarril sobre los terrenos propiedad de SanCor.

Sección XI

Incluye todas las manzanas de esta sección

Sección XIII

Manzanas E, I, L, X, Y, M, S, W, Q, 7, 8, 9, 10, 11.

Sobre calle Falucho las parcelas de las manzanas K, H, D, 12, 19, 20.

Sección III

Manzanas 87, 88, 105, 106, 107, 108, 109, 110A.

Sección V

Manzanas 11, 18, 25

◆ En la zona Suburbana:

Una franja de 25 metros a ambos lados de calle Ruta 77 S entre calle Rafaela y la proyección del límite norte del lote 31 de la Colonia Sunchales.

Una franja de 25 metros a ambos lados de calle Falucho y la proyección del límite norte del lote 31 de la Colonia Sunchales.

Una franja al norte del canal Norte de 50 metros, entre calle Laprida y la línea del Ferrocarril sobre los terrenos propiedad de SanCor.

Una franja en ambos lados del canal Norte de 50 metros, entre calle Güemes y la Ruta Nac. 34.

DCN4 – Distrito de Advertencia (Alerta Hídrico)

Para la definición de este distrito se determinará a partir de la enunciación de las manzanas en donde las calles y aceras fueron afectadas por la Inundación en abril 1999.

Sección X

Manzanas A, B, C, D, E, F, X1, X2, X3, V, VI, III, IV, X, XI, VIII, IX.

Sección XII

Manzanas B, C y

Manzana D (con excepción de las parcelas con frente a calle Falucho).

Sección XIII

Manzanas F, G, J.

Manzanas H y K (con excepción de las parcelas con frente a calle Falucho).

Sección II

Manzanas A, B, C1, C2, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 112, 113, 114, 115, 116.

Sección III

Manzana 89, 90, 91, 102, 103, 104, 111, 110B.

Sección IX

Esta incluye todas las manzanas.

Sección VIII

Manzanas 1, 3, 5, 7, 9, 10, VI, VIII.

Artículo 3ro.) DCS – Distrito Canal Sur

DCS1 – Distrito de Riesgo Hídrico (Zona Prohibida)

Se considera una franja de 12 mts., tomando como eje el cauce del Canal Sur a ambos lados del Canal Sur en toda la longitud entre la zona urbana y suburbana, comprendido desde la boca de salida de dicho canal en la Represa de Agua Potable hasta la confluencia con el Canal Norte.

DCS2 – Distrito de Restricciones Severas (Desarrollo Restringido)

♦ **En la zona Urbana:**

A- Descripción:

Sección VII:

Manzanas V, VI, VII,

B- Descripción:

Sección VII:

Desde el límite de la calle Malvinas Argentinas con las manzanas I, II, III, IV hasta el límite coincidente con el eje del canal.

Desde el límite de la calle San Juan con las manzanas 43B, 44, 45 hasta el límite coincidente con el eje del Canal Sur.

Sección VI:

Desde el límite de la calle Santa Cruz con las manzanas 52A, 52B, 53A, 53B, 54A, 54B, 55A, 55B, hasta el límite coincidente con el eje del Canal Sur.

El espacio verde determinado como E1, E2.

Los espacios verdes de las manzanas 52A, 55B.

♦ **En la zona Suburbana:**

C-Descripción:

Una franja imaginaria de 25 metros, como mínimo:

en ambos lados:

- desde la boca de salida del canal sur de la represa de agua potable hasta la intersección de las vías del ferrocarril.
- desde la intersección del canal sur con calle Güemes hasta la confluencia con el canal norte.

y a un solo lado tomando como eje el cauce del canal

- desde la intersección del Canal Sur con las vías del ferrocarril hasta su intersección con calle San Juan.
- desde la intersección del Canal Sur con calle San Juan, al sur de la misma hasta el límite oeste de la parcela donde se ubica la estación transformadora de la EPE.

DCS3 – Distrito de Restricciones Parciales (Desarrollo Controlado)

◆ **En la zona Urbana**

Sección VII

Manzanas I, II, III, IVA, IVB

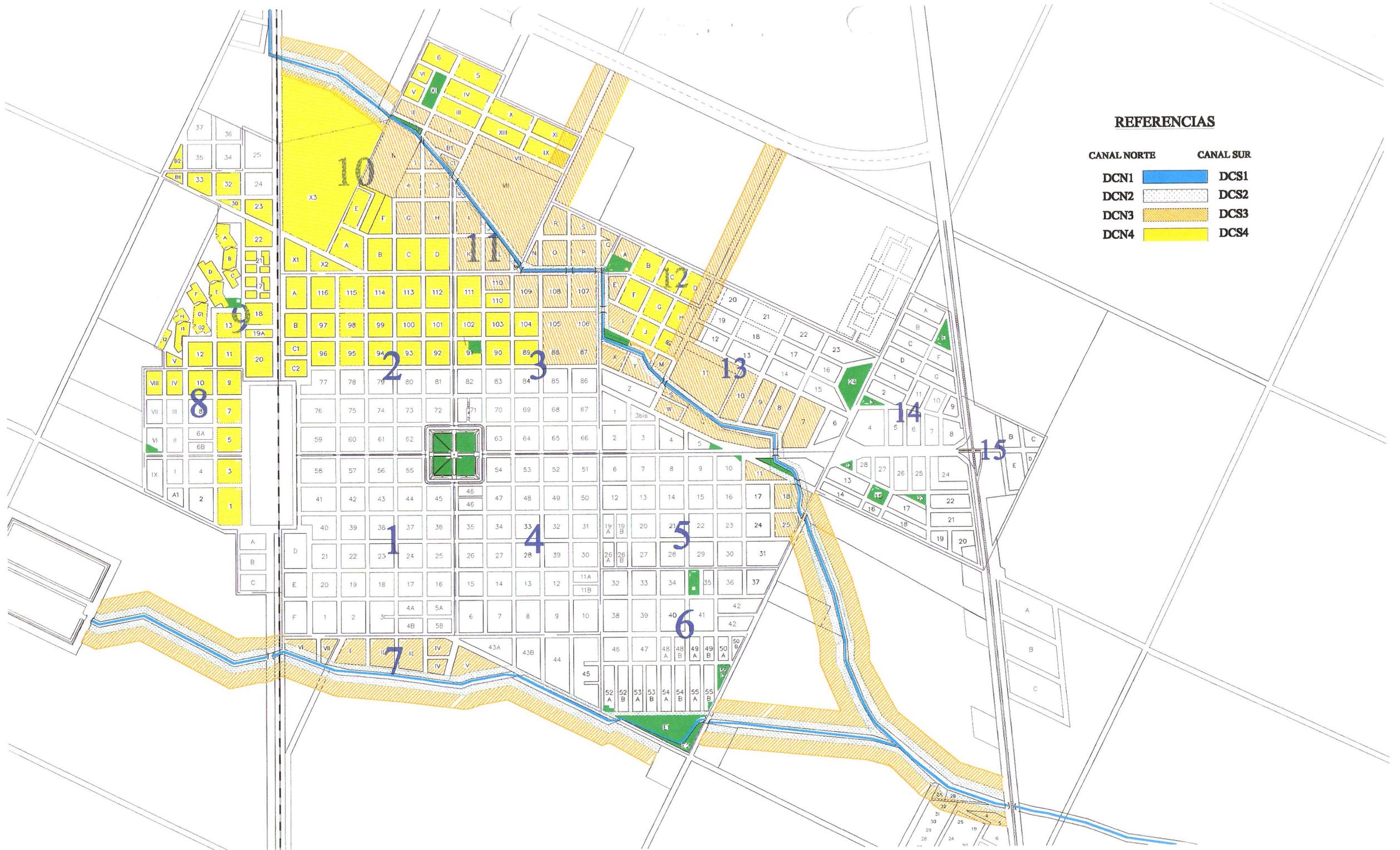
El resto de las manzanas V, VI Y VII, que no son afectadas por el DCS2.

◆ **En la zona Suburbana:**

Una franja de 50 metros al Sur del Canal Sur desde las vías del FFCC hasta la prolongación de calle Güemes.

Una franja en ambos lados del canal Sur entre la represa de agua Potable y las vías del FFCC.

Una franja en ambos lados del canal sur entre Calle Güemes y La Ruta Nac. 34.



REFERENCIAS

CANAL NORTE		CANAL SUR	
DCN1		DCS1	
DCN2		DCS2	
DCN3		DCS3	
DCN4		DCS4	