

## **VISTO:**

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, y;

## **CONSIDERANDO:**

Que existe la necesidad de crear una Ordenanza genérica para normalizar las situaciones de disparidad existentes al día de hoy entre nuevas urbanizaciones, loteos y amanzanamientos;

Que la incorporación de terrenos de las Zonas Rural y Suburbana a la Zona Urbana requiere estudios preliminares por parte de la Municipalidad sobre las situaciones emergentes de cada sector a incluir;

Que la ciudad transita una etapa de cambios y transformaciones, quedando desactualizadas las normativas vigentes de ordenamiento urbano;

Que es necesario regular todo tipo de emprendimientos urbanísticos, para garantizar un crecimiento armónico y vinculante de la ciudad;

Que debe establecerse y/o modificar los indicadores urbanísticos básicos, como tamaños mínimos de lotes, factor de ocupación del suelo (FOS) y total (FOT), porcentaje de espacios verdes públicos, retiros, características morfológicas que tendrá cada sector de acuerdo al objetivo de ciudad que se desea lograr, etc.;

Que es necesario contar con una cartografía de zonificación y cota de riesgo hídrico en el Área Rural lindera a planta urbana, zona Suburbana y Urbana, con el fin de regular iniciativas públicas y privadas;

## **DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS**

**Art. 1º)** A los fines de la presente, entiéndase por:

**a) Urbanización:** División, subdivisión y amanzanamiento de tierra con el objetivo de crear nuevos núcleos urbanos ampliando existentes con apertura de vías de comunicación, con la creación de espacios verdes y espacios de utilidad pública y/o dominio privado municipal.

**b) Loteo:** Subdivisión en manzanas y lotes y/o subdivisión en lotes con el objetivo de crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los ya existentes con apertura de calles estructurantes, primarias, secundarias, colectoras y pasajes con destino habitacional u otros.

**c) Subdivisión simple:** Todo fraccionamiento de tierras sin apertura de vías de comunicación carácter público y que modifiquen la estructura básica de los parcelamientos existentes.

**d) Lote:** Resultado de división y/o subdivisión que contiene una o más parcelas.

**e) Parcela:** Representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondientes a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

**f) Frente de parcela:** Línea o líneas que delimitan la parcela con la vía pública.

**g) Línea de edificación:** Línea señalada por la Municipalidad para un determinado lugar o zona. Indica la distancia a partir de la cual está permitido y podrá proyectarse construcción. Dicha línea coincidirá o no con la Línea Municipal.

**h) Línea Municipal:** Define el límite entre la propiedad privada y la pública.

#### **DE LAS SUBDIVISIONES DEL SUELO**

**Art. 2°)** Quedan sujetos a las disposiciones de la siguiente Ordenanza:

**a)** Toda división de inmuebles a realizar dentro del territorio de jurisdicción municipal con el fin de constituir nuevas urbanizaciones, ampliar las existentes o modificar las mismas.

**b)** Toda división, división de lotes, subdivisión, y/o anexión.

**c)** Toda apertura de vías de comunicación, sean o no prolongación de las existentes.

**d)** Toda iniciativa de parcelamiento territorial que influya sobre la traza de la ciudad, sea aquella de origen particular o administrativo, de índole nacional, provincial o provenga de divisiones y/o anexiones.

#### **DE LAS URBANIZACIONES**

**Art. 3°)** Los sectores a incorporar al Área Urbana estarán regidos por la Ordenanza 1606/05 (Reglamento de edificación) y lo establecido por la Ordenanza N° 1294/99 y la Ordenanza 1719/06, en las definiciones de los distritos a los cuales pertenece cada sector delimitado en la presente norma legal, como así también toda otra norma vigente.-

**Art. 4°)** Todo proyecto de urbanización se ajustará a los siguientes requisitos:

**a)** El amanzanamiento y loteo se podrá habilitar por etapas, siempre que el predio tenga o exceda los 10.000 m<sup>2</sup> y siempre que corresponda a proyecto base urbanístico aprobado.

**b)** La donación de calles y espacios públicos de reserva será total, el loteador deberá destinar a calles, avenidas y otros espacios de uso comunitario no menos del 30% de la superficie total del terreno urbanizado, debiéndose donar la superficie proporcional a la etapa a habilitar. El proyecto deberá ajustarse a lineamientos de la presen-

te y otros eventuales que fijen las oficinas técnicas del Municipio según proyecto.

**c)** Todo proyecto de loteo que cuente con una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> o superior, deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie total que se subdivide para espacio verde de uso público, aparte de los espacios previstos en el inciso precedente. El proyecto deberá ajustarse a lineamientos de la presente y otros eventuales que fijen las oficinas técnicas del Municipio según proyecto.

#### **DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO**

**Art. 5°)** Todo terreno destinado a división y/o subdivisión podrá estar sujeto a estudios y evaluaciones que el Municipio solicite a entes oficiales o privados con el fin de dictaminar la conveniencia y/o restricciones particulares para cada situación, con el objeto de minimizar problemáticas tales como riesgos de inundaciones, cercanía a industrias, antenas, redes de media y alta tensión, obras de infraestructuras existentes y/o programadas, etc.

#### **DE LOS INMUEBLES AFECTADOS Y/O ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES O CANALES.**

**Art. 6°)** Los loteos adyacentes a rutas, ferrocarriles o canales, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

**a)** A ambos márgenes de las trazas de la rutas provinciales y nacionales, se dejará una franja de 20 (veinte) metros de ancho, como mínimo, para el trazado de una calle colectora evitando los accesos directos a las rutas.

**b)** A ambos lados de terrenos ferroviarios deberá dejarse una franja de 20 (veinte) metros de ancho, como mínimo, destinados a calles públicas.

**c)** A ambos lados de la parcela destinada según ancho total de afectación para canal, deberá preverse un espacio libre de reserva, de 25 (veinticinco) metros de ancho como mínimo, contados desde el eje de ribera del cauce del canal, siendo esta franja de dominio público, cuya determinación queda sujeta a estudios de cotas y factibilidad según organismos competentes.

#### **DE LAS VÍAS PÚBLICAS**

**Art. 7°)** El trazado de las vías públicas de circulación deberá mantener, linealidad y anchos respectivos, existentes en las urbanizaciones colindantes.

**Art. 8°)** La creación de un espacio de reserva vial como así también dimensiones, jerarquización y denominación es propiedad exclusiva del Municipio, a través de la intervención de los órganos técnicos competentes.

**Art. 9°)** Dispónese que, para calles secundarias a trazar se permita un desplazamiento de hasta 5 (cinco) metros en relación a la línea imaginaria de continuación de las calles existentes a prolongar, atento a los datos y medidas que surjan de los planos de mensura y subdivisión correspondientes o a otras situaciones que así lo ameriten.

**Art. 10°)** Determinense los siguientes anchos de calles y ancho de calzadas para las distintas vías:

<u>Tipo de traza</u>	<u>calle</u>	<u>calzada</u>
Calles estructurantes	> 25m	mínimo 6,50m/mano
Calles Primarias	>25m	mínimo 7,5m/mano
Calles Secundarias	15,58m<=a<=20m	7,50m<=a <= 9,00
Colectoras	> 6m	según proyecto
Pasajes	>=10m	>= 6,00

**Art. 11°)** No se permitirá la apertura de calles sin salida. Podrán trazarse "cul de sac" como remate de calles cuyas medidas serán determinadas, según el caso, por el área técnica correspondiente.

**Art. 12°)** Apruébanse los trazados y categorías de las calles a crear a través de la presente norma legal tal como se enuncia en el plano adjunto Anexo I, y que responde a la continuidad de los trazados existentes del Área Urbana vigente.

**Art. 13°)** En todo terreno a urbanizarse, colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar, previa notificación fehaciente a los propietarios afectados, podrán realizarse de la siguiente manera:

a. Totalmente en el terreno del interesado

b. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante: Este caso sólo será admitido cuando exista expresa CONFORMIDAD por este último de transferir al Dominio Público Municipal, la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente y ser acompañada del plano de mensura y subdivisión correspondiente, previo a la visación definitiva del proyecto de urbanización.

c. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante, SIN CONFORMIDAD DE ESTE: En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazados previstos a futuro, la superficie de terreno colindante que se afecte podrá ser declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, previo al acto de visación definitiva del proyecto. Los gastos y costos que demande la expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador, debiendo garantizarse su pago en el tiempo y la forma previamente acordada entre las partes y mediante documento escrito. Es obligación del loteador realizar la apertura por su exclusiva cuenta y regularizar la situación mediante el o los planos de Mensura y Subdivisión que sean necesarios.

#### **DE LOS ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**Art. 14°)** Las áreas con destino a espacio verde público o futuro equipamiento, deberán integrar una única parcela dispuesta en relación a la vía principal y deberán entre-

garse amojonadas, niveladas y libres. Estas áreas, en reconocimiento a su rol y a su valor urbano, se ubicarán con frente a la arteria principal que involucren la fracción a urbanizar. Cuando por particularidades del entorno, la Municipalidad así lo disponga, se las ubicará en un sector de privilegio para el interés comunal.

De existir áreas consideradas residuales, podrán ser incorporadas al patrimonio municipal o no, según se determine, estableciéndose que de aceptarse la transferencia no formará parte del porcentaje establecido por norma. Será condición obligatoria, la forestación de los espacios verdes, cuyas especies, cantidad y distribución como así también la provisión de iluminación serán las que determine la Municipalidad.

Los espacios destinados a la construcción de equipamientos comunitarios, contarán con acceso directo a red vial vigente y deberán disponerse en parcelas fronteras o linderas al área verde pública, configurando una unidad desde el punto de vista urbanístico.

#### **DE LAS MANZANAS**

**Art. 15°)** La subdivisión y amanzanamiento, deberá contar en la totalidad de los frentes de las manzanas con calles públicas. Previamente se requerirá que los propietarios linderos se comprometan formalmente a donar la parte correspondiente a su título para ser afectada a calle pública. Es viable el loteo si los lotes destinados a calles han sido donados al Municipio formalmente por su propietario mediante escritura pública.

**Art. 16°)** Las formas de las manzanas deberán ser preferentemente rectangulares conservando el damero urbano existente, con ochavas en sus vértices, salvo cuando el propietario lo solicite, la característica del título, la topografía del terreno o la continuidad de las vías de circulación colindantes justifiquen otra configuración. Si el proyecto de urbanización determina manzanas con otra forma éstas deben ser poligonales cuyas dimensiones de lados quedan sujetas a lo indicado en el artículo 17° de la presente.

Su trazado no deberá afectar la prolongación natural de las calles preexistentes ni de las proyectadas para un futuro amanzanamiento.

**Art. 17°)** Las dimensiones de las manzanas deberán ajustarse a las siguientes medidas:

**a-** El lado menor de la manzana no podrá ser inferior a cincuenta (50) metros y el lado mayor no podrá tener más de ciento cincuenta (150) metros.

**b-** Todo vértice de manzana debe indicar ochava o triángulo de visibilidad, medidas de catetos y valor de ángulo interno. Los pasajes peatonales quedan sujetos a consideración y aprobación según proyecto de división y subdivisión.

#### **DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOTEOS**

**Art. 18°)** Por su ubicación dentro del Distrito o jurisdicción los loteos podrán ser:

- **Loteo Residencial en el Área Urbana o Suburbana:** serán aquellos de uso residencial, que por su ubicación estén

comprendidas o en condiciones de comprenderse en el área urbanizada, según lo dispuesto en la Ordenanza 1294/99 y sus modificatorias.

- **Loteo Residencial de Características Determinadas:** serán aquellos de uso residencial cuyas características arquitectónicas, paisajísticas, de parcelamiento e infraestructura están o serán determinadas por la Subsecretaría de Obras Públicas o la que correspondiere en el futuro y sancionadas mediante Ordenanzas Municipales.

- **Loteo residencial no permanente:** serán los destinados al uso recreativo y de descanso.

- **Loteo para industrias y/o Servicios:** serán los destinados al establecimientos de industrias y/o servicios dirigidos a la promoción y correcta ubicación de los mismos.

- **Nuevo núcleo urbano:** Cuando se trate de un loteo de tipo residencial conformado por planes de vivienda oficiales, y/o emprendimientos privados. Será tratado según el caso por las oficinas técnicas del Municipio.

## **DE LAS PARCELAS**

**Art. 19°)** No se permitirá la subdivisión de lotes del que resulten parcelas que no tengan frente a la vía pública. En caso de existir parcelas constituidas internas sin salida a vía pública alguna, será sirviente el lote lindero cuya separación a la vía pública sea la menor. Salvo caso cuyo lote sirviente presente edificación en todo su frente y llegado el caso en la totalidad de los linderos, aquel que presente construcción que permita al menos paso peatonal.

**Art. 20°)** Excepcionalmente se podrán subdividir lotes cuya superficie mínima sea inferior hasta el veinte por ciento (20%) de lo exigible para la zona, siendo esta tolerancia permitida hasta el veinte por ciento (20%) de lotes a parcelar.

**Art. 21°)** Excepcionalmente se podrán subdividir lotes cuyo frente mínimo sea inferior hasta el veinte por ciento (20%) del exigible para la zona, siendo esta tolerancia permitida como máximo hasta el veinte por ciento (20%) de los lotes a parcelar

**Art. 22°) Dimensiones de parcelas para el Distrito Residencial:** Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares, de una superficie mínima de 250 mts<sup>2</sup>, cuyo lado mínimo será de 10 mts., pudiendo aceptarse en casos excepcionales, otra forma que sea justificada por la topografía del terreno, formato de la manzana o requerimiento de la zona.

**Art. 23°) Dimensiones de parcelas para el Distrito Residencial de Características Determinadas:** Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares, de una superficie mínima de 350 mts<sup>2</sup>, cuyo lado mínimo será de 14 mts., pudiendo aceptarse, en casos excepcionales, otra forma que sea justificada por la topografía del terreno, formato de la manzana o requerimiento de la zona.

**Art. 24°) Dimensiones de parcelas para el Distrito Residencial No Permanente:** Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares, de una superficie mínima de 1000 mts<sup>2</sup> cuyo lado mínimo será de 25 mts., pudiendo aceptar-

se, sólo en casos excepcionales, otra forma que sea justificada por la topografía del terreno, formato de la manzana o requerimiento de la zona.

**Art. 25°) Dimensiones de lotes y parcelas para el Distrito Industrial, de Promoción Industrial, Expansión Industrial y Distrito de Servicios:** Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares, de una superficie mínima de 1000 metros cuadrados, cuyo lado mínimo será de veinte (20) metros., pudiendo aceptarse, en casos excepcionales, otra forma que sea justificada por la topografía del terreno, formato de la manzana o requerimiento de la zona. Las construcciones respetarán lo establecido en las normas específicas vigentes.

**Art. 26°) Tamaño de lotes y parcelas para urbanizaciones no descritas:** Se consideran posible de ejecutar luego de la evaluación y aprobación del proyecto por parte de las áreas competentes.

#### **DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES:**

**Art. 27°) En toda subdivisión, los lotes formados tendrán frente o acceso a vías públicas, pudiendo no cumplirlo solamente en el caso de anexión a un lote lindero con acceso a vía pública.**

**Art. 28°) La subdivisión de fracciones mayores en lotes dentro del Área Urbana y Suburbana, se hará en la forma siguiente:**

**a) Aprobación de planos:** para la aprobación de planos de subdivisión de fracciones mayores en lotes, dentro de la zona urbana y suburbana se le exigirán los mismos requisitos que los especificados en la presente Ordenanza para Urbanizaciones de terrenos dentro del Municipio con el siguiente agregado: (deberá el profesional colocar mojón de material perdurable en todos los vértices).

**b) Dimensiones mínimas de los lotes:** dos lotes rectangulares resultantes de subdivisiones de fracciones mayores tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

1- Zona Urbana: a- Sección I, II, III y IV frente mínimo de 7m. superficie mínima: 140m<sup>2</sup>.

b- Secciones restantes frente mínimo 10 m, con tolerancia del 20%. Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>.

2- Zona Suburbana (Distrito de Urbanización Futura): Frente mínimo 10 metros, superficie mínima 250 m<sup>2</sup>

3- Cuando los lotes no sean rectangulares, cumplirán con la superficie mínima de los lotes de zona urbana apartado "b", y además el ancho mínimo no podrá ser menor que el 70% del frente mínimo.

**c) Lotes en esquina:** quedará definido en el plano de mensura detalle de ochava cuyas dimensiones quedan sujetas a los ángulos internos del polígono de generación parcelario anexando nota "sobre la superficie de ochava se establece servidumbre a favor de la Municipalidad de Sunchales".

**d)** Cuando se subdivida un lote con frente a más de una calle y que no sea un lote de esquina, podrá formarse un lote por cada calle debiendo en este caso cumplir el menor de los lotes con las dimensiones mínimas según el inciso b) mencionado precedentemente.

**Art. 29°)** Se podrán formar lotes de medidas menores que las especificadas en el inciso "b" del Art. 28° solamente en los siguientes casos:

**a-** Cuando el lote de cualquier dimensión, lineal o superficial, sea para acrecentar un lote lindero; deberá consignarse en el plano la leyenda "será anexado al lote lindero y no será transferido independientemente".

**b-** Cuando exista una fracción de terreno de más de 16 m de frente con edificación, podrán formarse dos lotes independientes transferibles, dividiendo la edificación, cumpliendo el menor con las dimensiones mínimas siguientes: frente 8 metros, superficie 140 m<sup>2</sup>. Además deberán cumplimentar con las siguientes condiciones:

1. Previa presentación y aprobación de los planos de construcción y/o demolición total o parcial que regularizan tal subdivisión, deberá anexarse al expediente el plano de mensura aprobado.

2. Cuando se formen lotes internos, deberán cumplir libre del pasillo de acceso, con la superficie mínima de los lotes, debiendo tener el pasillo un ancho mínimo constante en toda su longitud de 0,50 mts. por cada lote interno al que dé acceso, no pudiendo ser menor de 2 mts. en condominio de indivisión forzosa de todos los propietarios de los lotes internos, dejándose constancia en el plano de mensura con la leyenda "Condominio Indiviso", y así lo harán constar los escribanos en las escrituras traslativas de dominio.

**Art. 30°)** Aquellos casos de subdivisión de lotes no contemplados en la presente Ordenanza, serán estudiados en forma particular por la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos o la que correspondiere, y resuelto por la vía administrativa pertinente.

## **DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS**

**Art. 31°)** Para cada loteo en particular se especificarán los indicadores urbanísticos que se detallan a continuación, según lo que indique la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos o la que correspondiere, teniendo en cuenta que los mismos no son uniformes y únicos, sino que deben definirse en función de las características geográficas, topográficas y naturales de la zona y su destino dentro de la ciudad.

**a) Factor de ocupación del suelo (FOS):** Indica qué porcentaje de la superficie del terreno según título, se podrá ocupar con la edificación.

**b) Factor de ocupación total (FOT):** Es el índice de ocupación total del terreno. Significa la superficie total que se puede construir sobre determinado lote, en distintas alturas.

**c) Alturas máximas permitidas:** Medida vertical máxima permitida de la construcción, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación a partir de la cota del lote, hasta el borde superior del parapeto o carga perimetral.

**d) Línea de retiro de eje medianero:** Traza del plano que limita la edificación en relación a los ejes medianeros.

**e) Línea de Edificación:** Línea señalada por la Municipalidad para un determinado lugar o zona que indica la distancia a partir de la cual está permitido y podrá proyectarse construcción. Dicha línea coincidirá o no con la Línea Municipal.

#### **DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:**

**Art. 32°)** El área de Desarrollo Urbano o la que la reemplazare en el futuro, será el organismo centralizador de todo trámite administrativo de subdivisión o anexión sobre el espacio territorial del éjido municipal, quien derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes. Deberá pronunciarse asimismo sobre el cumplimiento de los requisitos previstos en la presente Ordenanza y la viabilidad de los proyectos respectivos presentados.

El área de Catastro será el organismo encargado del control y visación de los planos de mensuras, amezanamientos, loteos, subdivisión y/o anexión de parcelas, así como de la incorporación al sistema de información municipal de las nuevas modificaciones registradas según los planos correspondientes aprobados por el SCIT (Servicio de Catastro e Información Territorial).

El seguimiento y control de ejecución de los distintos proyectos de loteos, estará a cargo de los diferentes organismos pertinentes del DEM, en el marco de las ordenanzas vigentes.

**Art. 33°)** Las solicitudes de urbanizaciones privadas, amezanamientos y subdivisiones de tierras dentro de la jurisdicción del Municipio, como así también cualquier modificación sobre los ya existentes, deberán ser dirigidas al Intendente con el sellado que establece la **Ordenanza Tributaria vigente**, firmada por todos los mandantes y/o propietarios y por el profesional actuante, ajustándose a las condiciones que la Ordenanza establece.

**Art. 34°)** Con anterioridad a las presentaciones de solicitudes de trazados de calles división y/o subdivisión, se debe realizar una CONSULTA PREVIA.

El propietario y/o el profesional legalmente autorizado para estos trabajos está obligado a recabar de las oficinas municipales competentes, previo pago del sellado correspondiente, las instrucciones por escrito que la oficina respectiva considere necesario. Toda consulta debe ir acompañada de:

**a.** Título de propiedad del inmueble o una copia del mismo debidamente legalizada, o cualquier otra documentación que acredite fehacientemente la propiedad. En caso de persona jurídica, adjuntar actas de conformación, antecedentes y toda otra documentación pertinente.

**b.** Plano de ubicación del predio indicando la relación con las calles y vías públicas existentes con sus anchos reales.

## **PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE URBANIZACIÓN:**

**Art. 35°)** Inicio Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 2392/2014](#) 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. **Fin Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 2392/2014](#).**-

**Art. 36°)** Presentada toda la documentación solicitada en el artículo anterior, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá exigir al propietario la ampliación de la misma, si el caso en particular lo requiere.

## **ORDENANZA DE FACTIBILIDAD TÉCNICA:**

**Art. 37°)** Cuando se produce el ingreso del expediente, la Municipalidad procederá a la visación de planos y proyectos en general.

Con todos los datos analizados, se realizará un Proyecto de Ordenanza definiendo la situación del anteproyecto de loteo para dar respuesta a lo estipulado en el Art. 35, el cual será elevado al Concejo Municipal.

**Art. 38°)** En caso de ser aprobada la **ORDENANZA DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, HABILITARÁ AL PROPIETARIO O URBANIZADOR PARA INICIAR LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA** requeridas en los artículos 41° y 42°.

**ESTA FACTIBILIDAD, NO HABILITARÁ AL PROPIETARIO, URBANIZADOR O PROMOTOR INMOBILIARIO A OPERAR EN VENTA LOTES O PARCELAS QUE RESULTAREN DEL FRACCIONAMIENTO, COMO TAMPOCO SE HABILITARÁ LA CONSTRUCCIÓN EN DICHO SECTOR.**

**Art. 39°)** El interesado, una vez notificado de la factibilidad del proyecto de urbanización, dentro de un plazo de 180 (ciento ochenta) días a partir de la fecha de promulgación de la Ordenanza de Factibilidad Técnica, deberá presentar ante el Municipio un plan de avance de obras con los presupuestos de cada obra de infraestructura mínima especificada en los artículos 41° y 42°, estando obligados a abonar lo dispuesto en la Ordenanza Tributaria vigente. Previo al vencimiento del plazo, se podrá solicitar una prórroga por 90 (noventa) días justificando la situación.

**Art. 40°) Validez de la Ordenanza de Factibilidad Técnica:** Vencidos los 180 (ciento ochenta) días y en su caso la prórroga, sin que se efectuare lo referido en el artículo anterior, el propietario quedará alcanzado por la Tasa General de Inmuebles Suburbanos en la categoría que corresponda.

#### **DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:**

**Art. 41°) Inicio Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 2392/2014](#)** 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) Inicio Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 2684/2017**

Todo proyecto de urbanización y/o loteo debe contar con el correspondiente plano de red primaria y secundaria para distribución del agua potable, acorde a dimensionamiento de proyectos y distribución territorial según planimetría. La Autoridad de Aplicación en conjunto con el prestador del servicio correspondiente determinará cuales son los retiros a considerar desde la línea municipal de acuerdo a cada proyecto urbanístico en particular. **Fin Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 2684/2017.**-

**3.2)** Dotar del servicio público de agua potable a cada lote a subdividir, siendo el ente concesionado 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 fun-

cionamiento 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. **Fin Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 2392/2014**.-

**Art. 42°)** Para las urbanizaciones de **carácter industrial de servicios y equipamiento**, será obligatoria la provisión de infraestructura básica de agua potable, energía eléctrica TRIFÁSICA, alumbrado público, arbolado de calles, ripio, demarcación de calles y manzanas, sistema de desagües y saneamiento pluvial, debiendo presentarse el anteproyecto del tendido de red colectora de desagües industriales y la ubicación de la planta de tratamiento, si correspondiere; reservándose la Municipalidad el derecho de completar las obras de infraestructura previstas para toda urbanización, a cargo de los frentistas.

**Art. 43°)** El loteador deberá dar aviso, en las oficinas del Municipio, del inicio de cada una de las obras citadas en los Artículos 41 y 42, 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. 44°)** En caso de resultar imprescindible el diferimiento de la ejecución de algunas de las obras de infraestructura, esto debe ser refrendado mediante un certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes. No obstante el Departamento Ejecutivo Municipal se reservará el derecho de proponer la aprobación de la urbanización, conforme la importancia que revista la infraestructura faltante, lo que deberá ser evaluado y eventualmente aprobado por el Concejo Municipal, mediante la correspondiente Ordenanza.

**Art. 45°)** Previo a la aprobación municipal definitiva del Proyecto de Urbanización, los propietarios de los terrenos procederán a manifestar el compromiso de transferencia de las superficies cedidas al patrimonio municipal, mediante documento certificado por Escribano Público. Las obras de infraestructura referidas en los Artículos 41 y 42, deberán ser verificadas y aprobadas por el Municipio una vez finalizadas las mismas, con dictamen positivo emanado de la Secretaría Municipal correspondiente.

#### **PLAZO PARA EJECUTAR LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:**

**Art. 46°)** El plazo de ejecución de las obras de infraestructura no excederá de 2 (dos) años, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza de Factibilidad técnica. Una vez vencido el plazo, el propietario quedará alcanzado por la Tasa General de Inmuebles Suburbanos en la nueva categoría que corresponda.

#### **PROHIBICIÓN DE VENTA:**

**Art. 47°)** Inicio Modificación incorporada por [Ordenanza N° 1945/2010](#) Queda prohibido el otorgamiento de las escrituras de compra venta de lotes correspondientes a subdivisiones ejecutadas para algunas de las finalidades establecidas en el Art. 18°) 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 por [Ordenanza N° 1945/2010](#).**-

#### **DE LAS INFRACCIONES**

**Art. 48°)** 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 responsables del incumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, siendo pasibles de las sanciones municipales y/o acciones legales que les pudieren corresponder.

**Art. 49°)** Inicio Modificación incorporada por [Ordenanza N° 1945/2010](#) A los fines del Art. 47°, 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 compra-venta. **Fin Modificación incorporada por [Ordenanza N° 1945/2010](#).**-

**Art. 50°)** La Secretaría Municipal interviniente, cuando constate una infracción a esta Ordenanza, deberá efectuar los emplazamientos pertinentes para que se cumplan las disposiciones del presente ordenamiento legal, sin perjuicio de acudir a la justicia civil y/o penal que correspondiere.

#### **DE LAS SANCIONES:**

**Art. 51°)** Los propietarios y/ o urbanizadores que hubieren incurrido en los actos estipulados en el artículo 49, 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).

#### **CLÁUSULAS GENERALES**

**Art. 52°)** En todo proyecto de nueva urbanización, los propietarios deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Realizar, a su exclusivo cargo, las obras de infraestructura citadas en los artículos 41° y 42° de la presente Ordenanza, antes de ofrecer en venta o enajenar cualquiera de los predios pertenecientes al loteo.

b) Conservar, a su exclusivo cargo, calles, avenidas y espacios verdes de carácter público, hasta tanto se incorpore el loteo al Área Urbana. En caso de incumplimiento de esta obligación, la Municipalidad podrá ejecutar el trabajo mencionado, adjudicando el costo de los mismos al propietario de la nueva urbanización o loteo.

c) Mantener, a su exclusivo cargo, el fraccionamiento en óptimas condiciones de higiene y libre de malezas hasta que se opere la transferencia del dominio a favor de quienes resulten compradores adquirentes, hecho que se acreditará únicamente con la escritura pública de dominio debidamente inscrita en el Registro General de Propiedades.

d) Obtener la aprobación final del loteo por la Secretaría Municipal correspondiente, dejando establecido que dicha aprobación sólo podrá ser concedida si se hubiesen cumplimentado todas las obligaciones fijadas en los incisos precedentes. Además, las calles, espacios verdes y/o de uso comunitario deberán estar ya transferidos a la Municipalidad.

#### **DE LAS GARANTÍAS:**

**Art. 53°)** Aprobados los proyectos de infraestructura, los interesados deberán constituir una garantía, mediante depósito en la Tesorería Municipal para cada obra de infraestructura, incluidas en los Artículos 41 y 42, la que deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y acepte la Repartición correspondiente.

**Art. 54°)** 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. 55°)** Cuando se presenten seguros de caución, los mismos serán pactados con la entidad que lo otorgue, la cual deberá ser aceptada por el Municipio, y constituirse 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. 56°)** 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.

**DEL FINAL DE APROBACIÓN PARA URBANIZACIONES Y LOTEOS:**

**Art. 57°)** Cuando las obras de infraestructura estén concluidas a juicio de la inspección municipal, se podrá solicitar mediante nota dirigida al Sr. Intendente la aprobación definitiva y el pasaje del loteo o urbanización, de la zona suburbana y/o rural a la zona urbana, adjuntando una copia del plano de mensura con la constancia de inscripción en el SCIT. Otorgada la aprobación definitiva por Ordenanza Municipal, el loteo se considerará habilitado.

**Art. 58°)** Cumplimentados los requisitos establecidos por la presente norma legal y con el informe probatorio del área correspondiente, el interesado podrá solicitar la devolución de los avales.

**Art. 59°)** Una vez promulgada la Ordenanza, la Secretaría Municipal correspondiente remitirá copia de la misma a Catastro Municipal y a los propietarios, a los fines que los mismos puedan proceder a confeccionar las escrituras traslativas de dominio a favor del Municipio o de terceros, según corresponda.

**Art. 60°)** Deróganse la Ordenanza 16/68, la Ordenanza 1792/07 y/o toda otra norma que se contraponga a la presente.-