

Sunchales, 6 de diciembre de 2010.-

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

**ORDENANZA N° 2036 / 2010**

**VISTO:**

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Legislativo haciendo mención a las notas presentadas por SanCor Medicina Privada S.A., las [Ordenanzas N° 1862/08](#), [1863/08](#) y, el Dictamen del Órgano Técnico de Aplicación, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza [1863/08](#) otorga la factibilidad de ser incorporado al Área Urbana el inmueble parte del lote 132 de la Colonia Sunchales, propiedad entonces de la Empresa CFR S.A.;

Que la Empresa SanCor Medicina Privada S.A. ha hecho saber que adquirió a la Empresa CFR S.A. el terreno en cuestión, tomando a su cargo la ejecución de las obras de infraestructura necesarias para el loteo del predio, según requerimientos de la Ordenanza respectiva;

Que la presente norma legal tiene el propósito de reglamentar tanto el uso del suelo, como las características de las construcciones a ejecutarse en el sector;

Que la [Ordenanzas N° 1862/08](#) modifica los usos de suelo de los terrenos hoy propiedad de SanCor Medicina Privada S.A.;

Que el Órgano Técnico de Aplicación considera factible los usos de suelo propuestos por la empresa SanCor Medicina Privada S.A.;

Que el proyecto de arbolado público del loteo fue presentado ante la Asesora de Arbolado Público del municipio, obteniendo la conformidad necesaria;

Por ello, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

**ORDENANZA N° 2036 / 2010**

**Art. 1°)** Modifícase lo dispuesto en el artículo 1°) de la [Ordenanzas N° 1862/08](#), quedando redactado de la siguiente manera:

"Art. 1°) Modifícase lo dispuesto en la [Ordenanza N° 1294/99](#), desafectándose del Distrito Servicios (DS) el sector demarcado en croquis anexo que se adjunta a la presente, incluyéndolo en el Distrito Residencial con Características Determinadas, (DR), (DRCD), cuyos usos permitidos serán los siguientes:

**Dominante:** Residencial (UR1, UR6 y UR7).

**Complementario:** Comercial minorista básico y especializado (UC1-a y UC1-b), Servicios básicos mínimos y profesionales (US1-a y US1-c), y de Espacios Verdes (UEV).

**Condicionado:** Equipamiento educacional (UE2), Equipamiento institucional (UE3a y UE3b), Equipamiento sanitario (UE4) y Equipamiento sociocultural (UE5).-

**Art. 2°)** Las normas constructivas que caracterizarán al sector serán las que se detallan a continuación:

#### **1. TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN:**

Toda edificación deberá asegurar el carácter residencial de la zona, las construcciones deberán ser ejecutadas por medio de los sistemas constructivos tradicionales que estén aprobados por el Municipio. Queda prohibida la edificación por medio de sistemas prefabricados. Toda modificación o ampliación de la construcción deberá someterse al mismo trámite de aprobación que la construcción original y respetando el estilo de ésta.-

#### **2. INDICADORES URBANÍSTICOS:**

**Factor de Ocupación del Suelo (FOS):** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al sesenta por ciento (60%) del total de la superficie del terreno, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido incluyendo galerías.-

**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.-

#### **3. RETIRO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN:**

Las construcciones particulares estarán emplazadas como mínimo a dos (2) metros de la línea municipal de frente, debiendo destinarse el espacio comprendido entre esta línea y la edificación propiamente dicha, a jardines. Podrá avanzarse con aleros sobre estos espacios verdes como máximo un metro (1 m.). En los lotes esquineros el retiro de dos metros deberá observarse en ambos lados.-

#### **4. MATERIALIZACIÓN DE LAS LÍNEAS DIVISORIAS:**

A los efectos de mantener el aspecto de jardín común, sobre la línea municipal y sobre ejes medianeros desde la línea municipal hasta la línea de edificación, se permitirán únicamente cercos frontales y laterales que tuvieren una altura máxima de (0,60 m.) cero sesenta metros.

A partir de ese punto se podrán efectuar cercos de hasta un metro ochenta (1,80 m.) de altura, los que podrán materializarse con postes y alambre tejido, madera, arbustos y rejas o elementos similares. Si estos requirieran una base sólida, ésta no podrá superar los (0,60 m.) cero sesenta metros de altura. A ella podrá anexársele un cerco vivo, empalizadas de madera, rejas o elementos similares, debiendo respetar en su totalidad la altura estipulada.-

#### **5. ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Las viviendas podrán desarrollar hasta un máximo de dos plantas y media.-

#### **6. ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES:**

A fin de garantizar la estética de conjunto, no se podrán construir veredas en el espacio público comprendido entre la línea municipal y la calzada. Sólo podrán materializarse los solados de los accesos vehiculares y peatonales desde el ripiado de la calle hasta el interior de los lotes.-

**7. ARBOLADO PÚBLICO:**

No está permitida la extracción de ejemplares del arbolado público, por lo que se deberá considerar la ubicación de éste, previo al diseño y ejecución de construcciones. En casos de fuerza mayor y previa autorización municipal, se deberá reemplazar el ejemplar con la misma especie preexistente.-

**Art. 3°)** Fíjense como medidas mínimas para las parcelas del loteo en cuestión, las siguientes:

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 11,50 m.

Fondo mínimo: 18,00 m.

Solamente serán susceptibles de mensura y subdivisión, los lotes esquineros, siempre y cuando los nuevos lotes resultantes cumplan con las dimensiones mínimas fijadas en la presente.-

**Art. 4°)** Dispónese para este sector la vigencia de las Ordenanzas N° 1217/98-Volquetes-, N° 1294/99-Usos de Suelo-y su modificatoria N° 1719/06, N° 1378/01-Barreras Arquitectónicas-, N° 1606/05-Reglamento de Edificación y sus modificatorias- o las que las reemplazaren o modificaren y toda otra norma que rija en el Distrito Sunchales.-

**Art. 5°)** Adjúntase como Anexo:

-Notas del CPN Luis Teddy Vettorazzi.

-Dictamen Órgano Técnico de Aplicación.

**Art. 6°)** Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

///

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil diez.-